



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CUVERVILLE**

1 NOTICE

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 25 septembre 2025

PLU approuvé le :
08 mars 2013

Modification n°1 :
26 septembre 2019

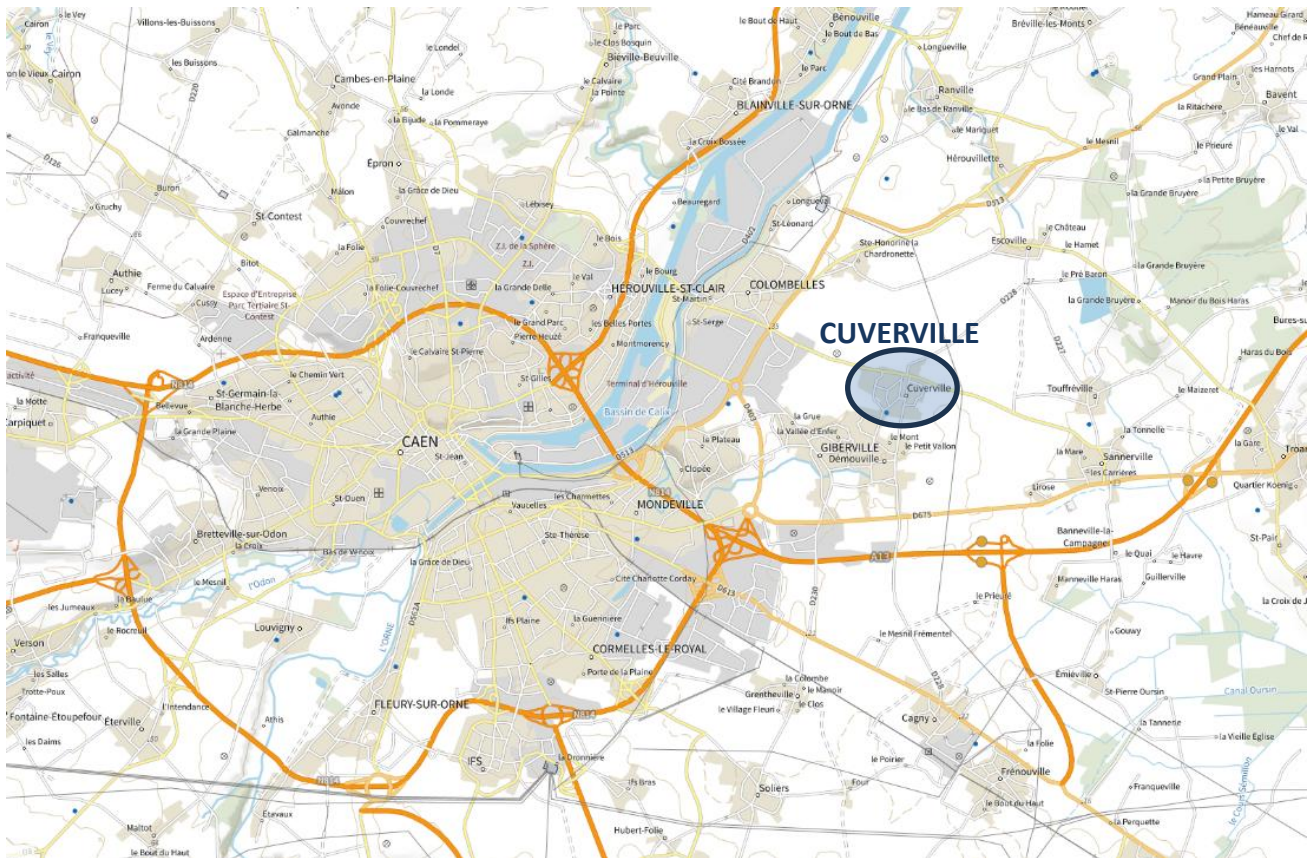


1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

La Communauté Urbaine de Caen la mer compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire et plus particulièrement en charge du suivi des documents d'urbanisme, souhaite engager pour la commune de Cuverville une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre le développement de son territoire et procéder à quelques ajustements règlementaires.

Intégrant la Communauté Urbaine de Caen la mer, la commune de Cuverville avec 2278 habitants au 1^{er} janvier 2024 (INSEE) est identifiée comme « couronne urbaine ». Sa situation à l'Est de l'Agglomération Caennaise, à proximité immédiate de zones d'emplois importantes (Lazarro, Normandial...) en sus d'une petite zone d'activité dynamique (ZA de la Vannière) sur son territoire fait de Cuverville une zone attractive pour de nombreux ménages.

Malgré une croissance soutenue par des projets immobiliers d'envergure ces dernières années (Lotissement du Clos du Houx – 148 logements entre 2016 et 2021), la production de logements apparait encore insuffisante pour répondre aux besoins de diversité et d'adaptation des logements.



INSEE

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans certains cas spécifiques, une procédure simplifiée peut être utilisée :

- Lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme
- Pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article 151-28 de ce même code dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines)

Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cuverville a été approuvé le 08 mars 2013 puis modifié par le Conseil Communautaire le 26 septembre 2019.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent 3 objectifs principaux :

- Poursuivre le développement urbain de la commune avec un objectif affiché de 300 logements supplémentaires et 2500 habitants à horizon 10-15 ans après approbation du PLU.
- Maintenir et développer l'activité économique et le niveau d'équipements
- Améliorer les déplacements sur le territoire communal

La présente modification du PLU porte sur plusieurs objets :

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU constituant la 3^{ème} tranche du quartier « Le clos Cuvervilla » en cours d'aménagement
2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la réalisation d'hébergements à destination des personnes âgées
3. La mise à jour d'emplacements réservés
4. Quelques ajustements règlementaires concernant les clôtures et les implantations de constructions en limite séparative



Dans ce cadre, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en cause par la présente procédure qui s'inscrit plus particulièrement dans les objectifs de l'axe n°1 à savoir la production de logements pour l'accueil de nouveaux logements ainsi que l'amélioration de la mixité sociale et intergénérationnelle du territoire.

Ces projets sont également compatibles avec les documents supracommunaux s'imposant à la commune :

- Le SCOT de Caen Métropole approuvé le 18 octobre 2019
- Le SRADDET Normandie approuvé le 02 juillet 2020
- Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 approuvé le 30/01/2020

3. OBJETS DE LA MODIFICATION

3.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

✓ Contexte et objectifs

Lors de l'élaboration du PLU de 2013, deux secteurs d'extensions de la commune ont été définis. Le premier concerne le nord avec une première zone 1AU aménagée entre 2016 et 2021 pour 148 logements (lotissement du Clos du Houx). La seconde vise une extension de l'urbanisation vers l'Est au Sud de la RD 226. En 2019, la commune, souhaitant ainsi engager une nouvelle phase d'urbanisation a procédé à la modification n°1 de son PLU afin de transformer une partie de la zone AU en 1AUa permettant d'engager les tranches 1 et 2 du Clos Cuverville. Cette zone de 3.9 ha est aujourd'hui en cours de viabilisation pour une urbanisation devant s'achever en 2026 - 2027.

Zones à urbaniser dans le PLU – Commune de Cuverville

L'objectif de cette nouvelle modification du PLU consiste à poursuivre l'urbanisation du Clos Cuverville par **l'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} tranche** aujourd'hui classée en 2AU sur 1.7 ha. En effet, dès 2019, la globalité de ce programme avait été présentée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec 3 séquences d'aménagement permettant de respecter le rythme d'urbanisation prévu au PLH à savoir 100-120 logements en 2019-2024 et 30 à 50 logements à partir de 2025.

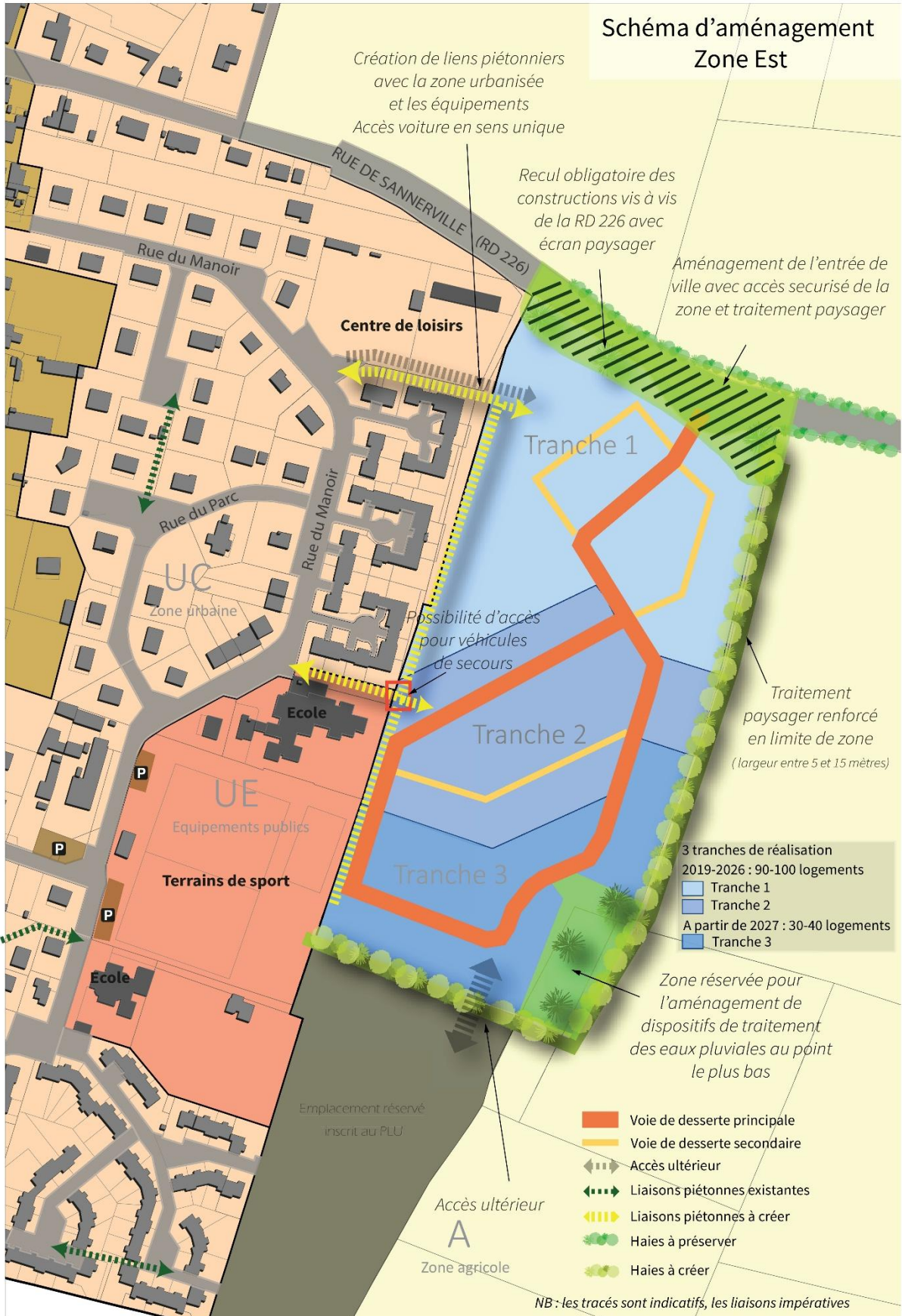
Au regard de nouvelles contraintes techniques, le nombre de logements a été revu à la baisse. Ainsi, les tranches 1 et 2 ne comprendront que 90-100 logements (permis d'aménager en cours). Afin de respecter les objectifs du PLH sur l'ensemble de l'opération en tenant compte des contraintes d'aménagement de la 3^{ème} tranche et veiller à conserver une densité acceptable pour les habitants, les prévisions de logements de cette dernière doivent être modifiées.

Ainsi, au regard de la présence du bassin de rétention (environ 2250m²) et de l'espace nécessaire à la réalisation de la voirie et des espaces publics, il ne demeure que 1.1 ha disponibles pour les constructions soit 30 à 40 logements.

Par ailleurs, afin de concevoir un quartier plus dense respectant les objectifs du PLH mais agréable à vivre et en accord avec son environnement, une attention particulière doit être apportée sur les formes urbaines choisies sur cette troisième tranche. Ainsi, dans ce sens, les logements intermédiaires laissant plus de possibilités d'aménagement d'espaces de respiration communs seront préférés aux lots libres. Il sera demandé néanmoins que le taux de logements sociaux soit au moins égal à 15% sur l'ensemble de l'opération et 10% d'accession abordable conformément aux orientations du PLH.

Pour rappel, l'urbanisation de ce nouveau quartier constitue la principale possibilité pour la commune d'atteindre ses objectifs d'accueil de nouveaux ménages et d'amélioration de la mixité générationnelle et sociale sur son territoire évoqués dans son PADD. En effet, le tissu urbanisé ne présente que très peu de possibilités de densification avec uniquement une parcelle identifiée. Celle-ci est néanmoins déjà destinée à un programme de type « papyloft » pour personnes âgées qui fera l'objet d'un autre point dans la présente modification du PLU avec la création d'une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Schéma d'aménagement du Clos Cuverville (mis à jour et reporté dans l'OAP)





Vue sur le Clos Cuverville depuis la RD 226 (photo 15/11/2023)



Viabilisation en cours du Clos Cuverville (zone 1AUa) (photo 15/11/2023)

Cette phase 3 du Clos Cuverville, plus limitée en superficie, est donc directement liée aux deux premières en permettant au programme de répondre, dans sa globalité, aux objectifs de typologie, densité et diversité des formes urbaines et pour lequel les aménagements ont été pensés et dimensionnés en conséquence.

A cet égard, il est nécessaire de préciser que c'est dans cette zone 2AU, que se situent les bassins de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour la totalité de l'opération du Clos Cuverville.

L'OAP identifiant l'ensemble de l'opération issue de la modification n°1 du PLU de 2019 précise les conditions d'aménagement de la phase 3 et notamment ses liens avec les phases 1 et 2 ainsi que ses connexions avec les équipements situés à proximité (stade, école...).

Dans ce cadre, la réalisation de l'opération sur la zone 2AU (tranche3) repose sur les grands principes ci-dessous garantissant la qualité et la faisabilité du projet :

- Une opération scindée en 3 phases mais maîtrisée par un seul opérateur assurant un aménagement d'ensemble et une continuité de réalisation dans le respect des objectifs et des calendriers retenus par la programmation en compatibilité avec le PLH et le PADD de la commune.

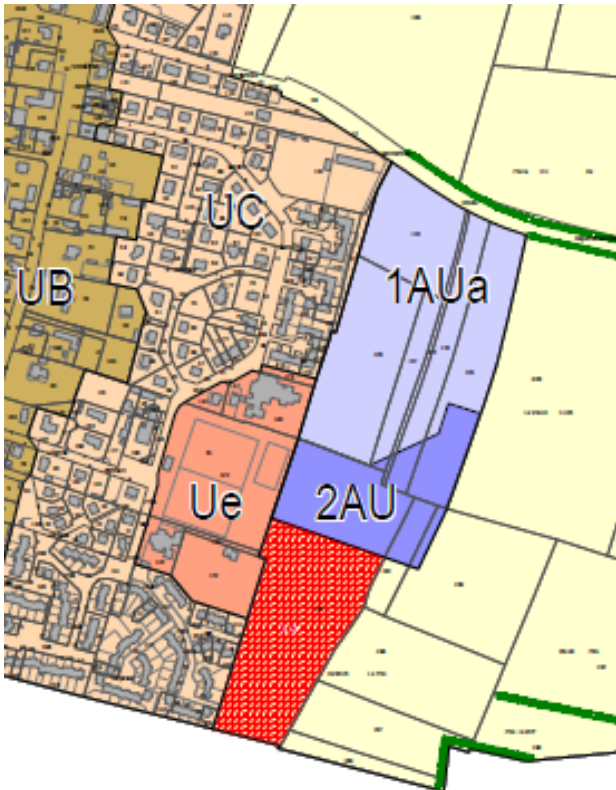
- Une parcelle rapidement aménageable car déjà équipée par les aménagements de la zone 1AUa suffisamment dimensionnés en prévision de l'intégration future de la tranche 3
- Un programme de constructions visant une densité globale de 35 logements à l'hectare en conformité avec les objectifs du PLH.
- Des choix d'urbanisation dans la tranche 3 privilégiant des logements intermédiaires plutôt que des lots libres permettant de proposer une densité des constructions plus qualitative.
- Une zone 2AU désenclavée car située en continuité de la zone 1AUa et bénéficiant à ce titre des nouveaux accès créés à cet effet. Le nouveau rond-point réalisé sur la RD 226 assure ainsi à la fois la desserte de l'ensemble du quartier mais propose également une entrée de ville sécurisée pour la commune.
- Une opération réalisée en 3 temps mais conçue pour proposer une cohérence de l'ensemble du quartier avec des règles d'urbanisme identiques sur les 3 zones.
- Une zone 2AU accueillant déjà des équipements nécessaires à l'ensemble du quartier et donc indissociable de la zone 1AUa (bassin de gestion des eaux pluviales, amorce de voirie) et nécessaire à sa finalisation.
- Un terrain favorable à l'urbanisation sans risques naturels, contraintes ou sensibilités particulières du territoire.
- Des aménagements paysagers renforcés en limite de l'espace agricole Est et Ouest de la zone avec la création de lisières de 5 à 15 mètres de largeur
- Des aménagements visant une imperméabilisation des sols limitée avec, notamment, des parkings en surface paysagés et végétalisés.



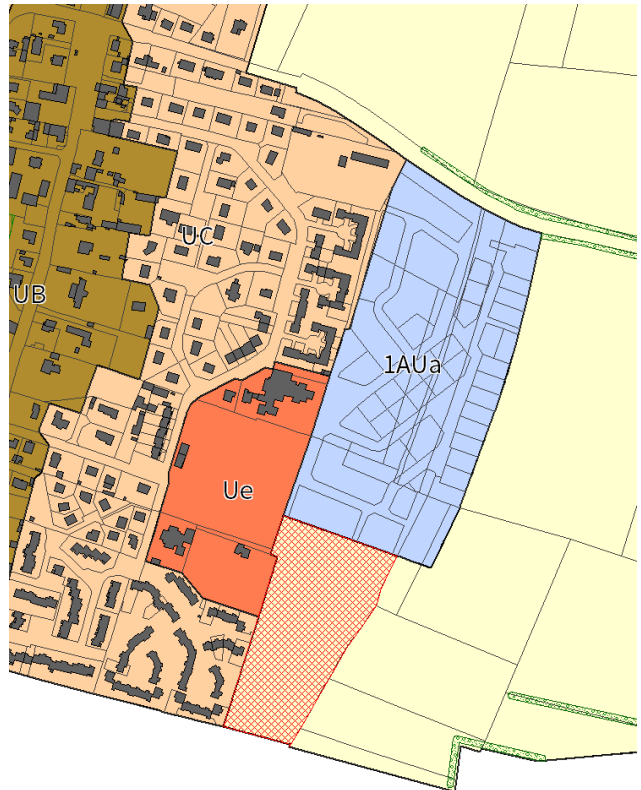
Vue sur le clos Cuverville depuis le Sud de la commune (zone 2AU au 1^{er} plan et zone 1AUa en cours de viabilisation au second plan) (photo 15/11/2023)

✓ Traduction réglementaire et mise à jour du zonage

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, celle-ci doit passer en 1AUa au même titre que les phases 1 et 2 du Clos Cuverville. Le règlement faisant référence à la zone 2AU dans le règlement écrit est supprimé.



PLU actuel



PLU après modification

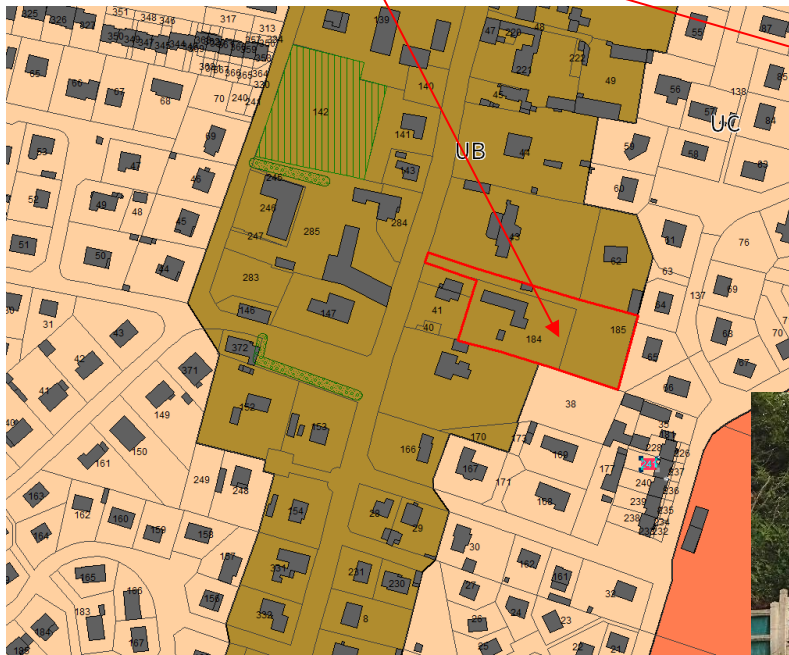
Tableau récapitulatif des surfaces

		Actuel		Après modification	
ZONE U	UB	10.3 ha	69.9 ha	10.3 ha	69.9 ha
	UC	56.8 ha		56.8 ha	
	Ue	4.2 ha		4.2 ha	
	Ux	3.7 ha		3.7 ha	
ZONE AU	1AU	6.1 ha	15.2 ha	6.1 ha	15.2 ha
	1AUa	3.9 ha		5.6 ha	
	2AU	1.7 ha		- ha	
	AUx	3.5 ha		3.5 ha	
ZONE A	A	116.9 ha	116.9 ha	116.9 ha	116.9 ha

3.2 Création d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour la création d'un papyloft

Un projet de papyloft (logements à destination de personnes âgées) est envisagé en cœur de bourg sur les parcelles numéro 184 (pour partie) et 185 section AC (ancien site d'entreprise). Les parcelles d'une superficie totale de 3595 m² se situant au sein d'un espace urbanisé, la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit permettre d'encadrer leur aménagement et assurer leur intégration dans le paysage urbain.

Parcelles concernées par le projet



Les parcelles numéros 184 et 185 sont actuellement associées aux parcelles numéros 40 et 41 et sont occupées par plusieurs constructions :

- une maison d'habitation à cheval sur les parcelles 184 et 41 qui sera conservée et exclue du projet
- Un bâtiment de stockage / activités sur la parcelle 184 voué à la démolition
- La parcelle 185 est demeurée non bâtie occupée par un jardin potager



Parcelles 41, 184 (photo 15/11/2023)

Le concept de papyloft consiste à proposer une offre de logements sociaux adaptés aux séniors autonomes dans un environnement sécurisé. Ce type d'habitat constitue une alternative entre logement totalement autonome et maison de retraite. Les logements demeurent individuels et privés mais sont adaptés au vieillissement de leurs occupants. Si les logements sont de taille modeste, le projet prévoit également des espaces collectifs notamment une « maison commune » constituant un lieu de rencontre pour les résidents pour des activités ou bien l'accueil de leur famille ainsi qu'un espace extérieur partagé.

La localisation et les conditions du projet présentent plusieurs atouts à son aménagement :

- Une parcelle en cœur de bourg au sein du tissu urbanisé rue de Démouville à 200 mètres des commerces
- Une parcelle avec un potentiel de densification aujourd'hui inexploité en second rideau
- Une parcelle aménageable rapidement car déjà desservie par les réseaux.
- Une maîtrise foncière de la commune avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- Présence de bâtiments d'activité voués à la démolition
- Un accès possible par la rue de Démouville
- Une taille limitée du projet (3595 m²) assurant une intégration optimum de l'opération dans son environnement,
- Un site exempt de risques et contraintes naturels.

Conformément aux objectifs initiaux du projet et dispositions du PLH, l'aménagement de la parcelle devra intégrer les dispositions suivantes :



Principes d'aménagement – Parcelles 184-185 Section AC

Une programmation urbaine adaptée et une maîtrise de la consommation d'espace :

L'opération comprendra une vingtaine de logements individuels groupés ainsi qu'une maison collective. Si le choix de la forme urbaine et des typologies retenus devront de façon générale assurer une bonne intégration du projet dans son cadre environnant, elles devront également répondre aux besoins liés aux spécificités du programme à destination des personnes âgées : Plain-pied (et quelques R+1 possibles), équipements adaptés, petits logements, loyers modérés...

L'implantation des constructions devra par ailleurs permettre de faciliter les liens et échanges entre résidents avec des accès facilités aux espaces partagés.

Une urbanisation durable dans un cadre de vie de qualité : intégration du projet dans le tissu urbain existant, optimisation des qualités thermiques des constructions, adaptation des espaces collectifs pour en faire de véritables vecteurs de vie sociale... En cohérence avec les objectifs de transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique, les nouvelles constructions devront être sobres. Leur consommation énergétique sera optimisée et réduite. Les principes du bio climatisme devront conduire les réflexions sur la conception des futurs bâtiments, en cohérence avec les orientations du SCoT. Une attention particulière devra être portée sur les limites séparatives de la zone afin d'offrir un cadre de vie de qualité à la fois pour les résidents mais également les constructions environnantes et ainsi limiter l'impact du projet dans son environnement. Dans une même optique, l'imperméabilisation des sols devra être limitée avec par exemple la recherche de stationnements perméables.

Des déplacements adaptés et maîtrisés : La localisation du projet à 200 mètres des commerces et services en cœur de bourg permet de bénéficier des aménagements déjà présents. L'opération sera desservie par un accès unique depuis la rue de Démouville via la parcelle numéro 185. Au sein de la zone, les déplacements doux seront privilégiés avec des aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite (absence de trottoirs, revêtements stabilisés...). Un espace de stationnement végétalisé de 16 places minimum (afin de limiter l'imperméabilisation des sols) en entrée de zone permettra ainsi de limiter les déplacements automobiles au sein du papyloft.

Les parcelles destinées au projet (n° 184 - 185) dans leur environnement (Photos google maps)



Vue Est



Vue Ouest depuis la Rue de Démouville

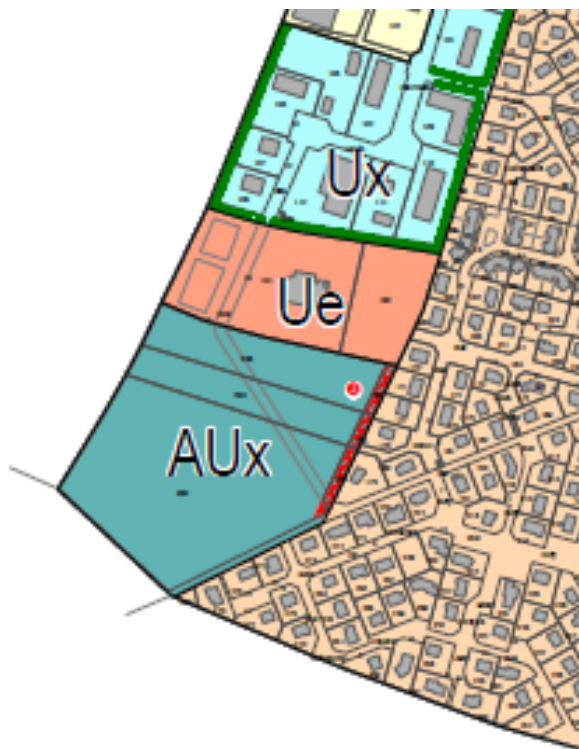
L'ensemble de ces éléments sera retranscrit dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** mise à jour en conséquence.

3.3 Suppression d'un emplacement réservé

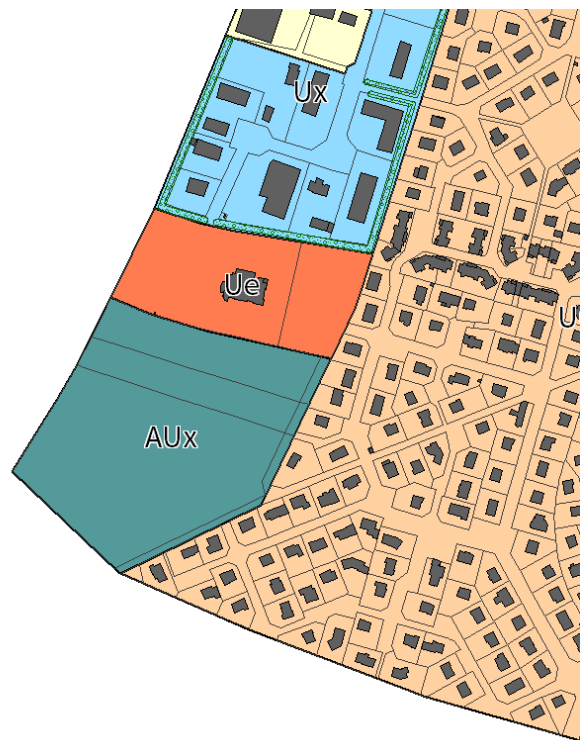
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit deux emplacements réservés. Le premier vise à permettre une extension des équipements publics et sportifs en lien avec les infrastructures existantes (stade, école...) au Sud de la zone 1AUa. L'emplacement réservé n°2 concernait la création d'une liaison piétonne et cyclable en lisière des lotissements et de la zone AUx. Cet aménagement ayant été réalisé, cette réserve n'a plus de raison d'être et par conséquent, est supprimée du PLU.



Vue sur l'ER2 depuis la salle communale en lisière de lotissement (photo 15/11/2023) / PHOTO aérienne : Source (google 2024)



PLU actuel



PLU après modification

✓ Mise à jour du tableau des emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Equipements publics et sportifs	19000 m ²	commune
2	Liaison piétonne et cyclable	131m*8m	commune

3.4 Modifications mineures du règlement écrit

Mentions relatives au stationnement des caravanes (dans les zones U, 1AU)

Le règlement autorise par exception le stationnement des caravanes chez son propriétaire mais uniquement dans un bâtiment. L'objectif de cette modification est de l'autoriser également à l'extérieur sous carport et de supprimer le terme remise.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat - Les bâtiments agricoles - Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - ... <p>...</p> <p>Article 1AU1, 1AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat - Le camping - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), - Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits. 	<p>Article U1. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat - Les bâtiments agricoles - Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et sous les carports présents sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - ... <p>Article 1AU1, 1AUa1 Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat - Le camping - Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et sous les carports présents sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), - Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction - Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

La définition du terme « carport » sera également ajouté aux annexes du règlement écrit à savoir « abri couvert, situé à côté d'une maison et généralement ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer un ou des véhicules pour les protéger des aléas climatiques »

Mentions relatives aux à la desserte des terrains par les réseaux (dans toutes les zones)

Le 11 mai 2023, le Conseil Communautaire a adopté les zonages d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales sur son territoire. Tout en prenant en compte le fonctionnement actuel des systèmes en place ainsi que les perspectives de développement urbain, la mise en œuvre de ces zonages s'est inscrite dans une démarche de préservation de l'environnement en permettant de s'assurer de la mise en place des modes d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales adaptés à la préservation de la qualité des milieux naturels récepteurs.

Afin d'assurer la compatibilité de ces zonages avec la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, quelques adaptations mineures du règlement écrit sont nécessaires qui doit par ailleurs renvoyer aux documents en ligne : <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>. Elles concernent l'ensemble des zones.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U4. Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public - Eaux usées : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. - Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. - Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. En secteur Ux, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés. - Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain 	<p>Article U4. Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement</p> <p>Eau potable : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé. https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf</p> <p>Eaux usées : Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.</p> <p>Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.</p> <p>Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la mer.</p> <p>Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution</p>

	<p>doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.</p> <p>En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.</p> <p>Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain.</p>
<p>Articles 1AU4, 1AUa4 et AU4 : Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public - Eaux usées : Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. - Eaux pluviales : Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères. - Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain 	<p>Articles 1AU4, 1AUa4, AU4 : Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <p>Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement</p> <p>Eau potable : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé. https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf</p> <p>Eaux usées : Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.</p> <p>Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la mer.</p>

<p>Articles A4 : Desserte des terrains par les réseaux Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public - Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. - Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales. - Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain 	<p>Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.</p> <p>En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la Mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.</p> <p>Autres réseaux Ils doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>Article A4 : Desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <p>Les dispositions des zonages, règlements d'assainissement et d'eau potable et cahiers de prescriptions techniques de Caen la Mer et Eau du Bassin Caennais s'appliquent et peuvent être consultés sur https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement</p> <p>Eau potable : Pour les bâtiments à vocation agricole, et si leurs usages ne le nécessitent pas, le raccordement à l'eau potable n'est pas obligatoire. Le projet doit respecter le règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et son cahier de prescriptions techniques associé. https://www.eau-bassin-caennais.fr/wp-content/uploads/2019/10/Règlement-du-service-public-deau-potable_Définitif.pdf</p> <p>Eaux usées : Pour les eaux usées, le propriétaire de l'unité foncière du projet prendra les mesures nécessaires pour assurer la conformité de la gestion des eaux usées conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer.</p> <p>Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire de l'unité foncière du projet qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du site et de son environnement, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement, la surveillance et l'entretien des ouvrages. Il reste seul responsable et garant de la conformité de la gestion des eaux pluviales avec l'ensemble des prescriptions des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine de Caen la mer.</p> <p>Pour tout projet, il faut envisager une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. La recherche de cette solution</p>
--	--

	<p>doit être privilégiée pour permettre l'absence de rejet au réseau public.</p> <p>En cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée par les études inhérentes, seul l'excès de ruissellement avec un débit limité peut être rejeté au réseau public, s'il existe, après qu'aient été mises en œuvre conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement eaux pluviales de Caen la mer, sur l'assiette de l'opération d'aménagement, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux en fonction de la capacité suffisante du réseau public de collecte.</p>
--	---

Mentions relatives aux implantations en limite séparative (en zone U et 1AU)

Les conditions d'implantation en cas d'extension d'un bâtiment existant apparaissent trop floues et doivent être précisées. Le souhait est par ailleurs de limiter la hauteur des constructions en limite séparative à un RDC.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U7, 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général <p>Article 1AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Article U7, 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel). - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise, - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général <p>Article 1AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel). - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Mentions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Plusieurs points doivent être revus afin de s'adapter aux demandes et pratiques actuelles. Les carports sont considérés comme annexes à l'habitation. L'obligation de toiture identique ici imposée ne se justifie pas et remet en cause certains projets.

Le chapitre sur le respect des proportions des menuiseries existantes empêche notamment la création de baies vitrées recherchées aujourd'hui. Ces impératifs s'entendent sur un bâti traditionnel de qualité protégé, moins sur des maisons individuelles de type pavillonnaire comme cela est le cas sur la commune. Il est donc proposé de supprimer ces dispositions.

Une plus grande harmonie est recherchée pour les clôtures sur rue. Il est proposé de limiter leur hauteur à 1.80 mètres et de maintenir un dispositif à claire-voie végétalisé ou non.

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords... Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :</p> <p><u>Aspect extérieur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants. - Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant. - Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal - Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. <p><u>Menuiseries :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. - En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes. <p>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :</p> <p>Façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. <p>Toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. <p>...</p> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure de la RD228, les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal - Le long des autres voies, les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur 	<p>Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords... Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :</p> <p><u>Aspect extérieur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants. - Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant. - Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal - Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. <p>L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les carports</p> <p><u>Menuiseries :</u></p> <p>Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.</p> <p>En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.</p> <p>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :</p> <p>Façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. <p>Toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal (sauf carports). <p>...</p> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur rue : -les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres. - Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur. Le long des autres voies, les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de

<p>sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. ...</p> <p>Article 1AU11 et 1AUa11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <i>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes</i> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect : Façade : - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Toiture : - Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal. ...</p> <p>Les clôtures : - Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>	<p>façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. <p>Article 1AU11 et 1AUa11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <i>Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes</i> Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect : Façade : - Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Toiture : - Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. - Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal (sauf carports) ...</p> <p>Les clôtures : - Sur rue : -les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres. - Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur. Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>
--	--

La définition d'un dispositif à claire-voie sera ajouté à l'index « Le terme claire-voie fait référence à la structure d'un ouvrage qu'il s'agisse d'une porte, d'un portail, d'une clôture ou du bardage d'un mur par exemple. Ainsi une structure est dite à claire-voie si elle est constituée de poteaux, lames ou barreaux plus ou moins espacés les uns des autres laissant passer le jour »

Mentions relatives aux espaces libres et plantations

Le règlement impose sur toutes les zones et sans distinction le maintien ou remplacement des haies existantes. Si cette disposition n'est pas remise en cause lorsqu'elle concerne des haies bocagères, elle pose question lorsqu'il s'agit d'une haie de clôture sur rue sans intérêt particulier pour la biodiversité. Ainsi le souhait de la collectivité est de permettre à un propriétaire de supprimer sur rue la haie doublant sa clôture (haie peu qualitative, simplification de l'entretien...)

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles - Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver. - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts <p>Article 1AU13 et 1AUa13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles 	<p>Article U13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue) - Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver. - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts <p>Article 1AU13 et 1AUa13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles (sauf lorsque celles-ci concernent des clôtures sur rue)

Communauté Urbaine de CAEN LA MER

Commune de CUVERVILLE



Modification n°1 du PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 11 mars 2013

Vu pour être annexé à la délibération en date du 26 septembre 2019 :

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

La commune de Cuverville engage une procédure de **modification** de son Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en œuvre **la réalisation de la deuxième zone d'urbanisation** inscrite à son PLU.

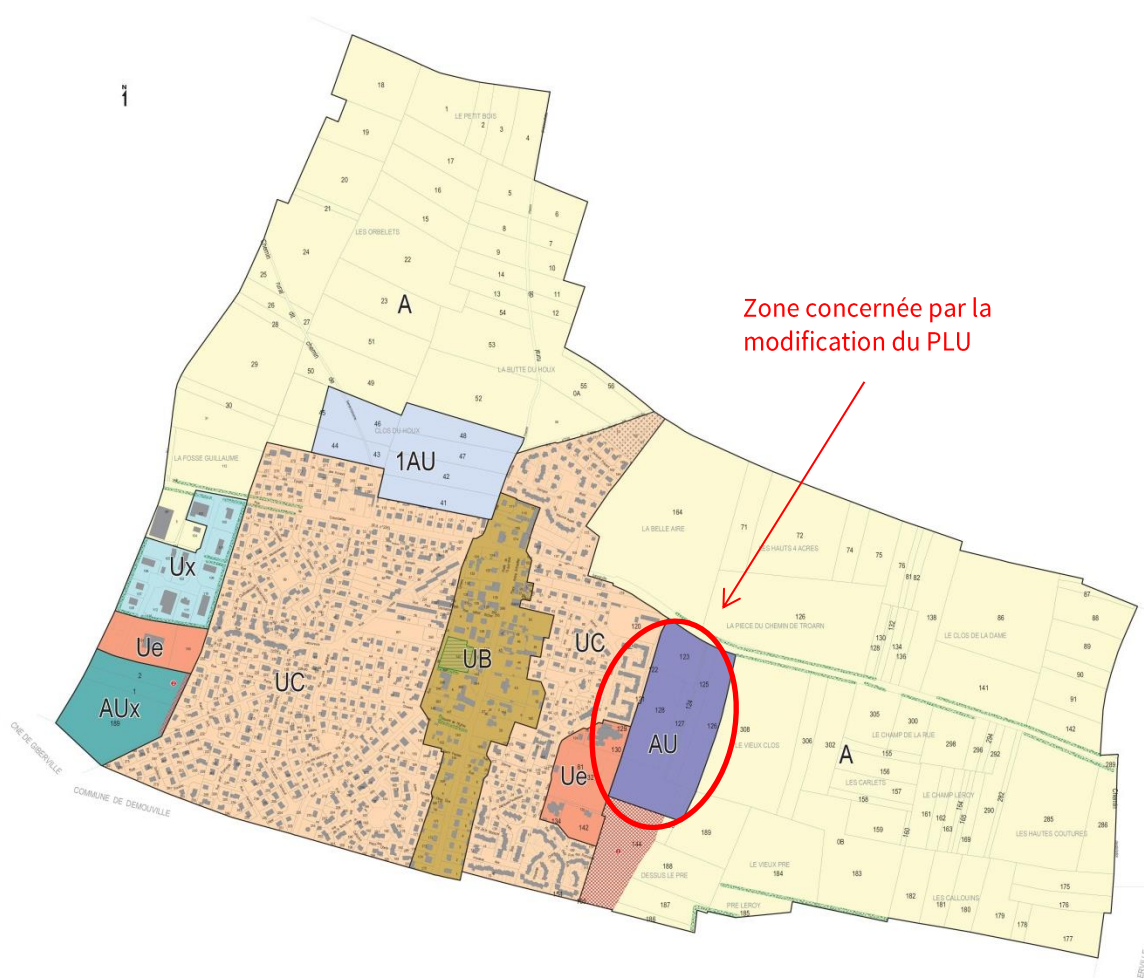
Situé à l'Est du bourg et actuellement classé en zone AU d'urbanisation future, l'opération est un projet communal en réponse aux demandes de nombreux ménages souhaitant rester ou s'installer sur la commune et qui contribue à la réponse aux besoins locaux et intercommunaux de logements exprimés à travers le SCOT et le PLH.

Département du CALVADOS (14)
Commune de
CUVERVILLE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration du PLU
Vo pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date de :

REGLEMENT GRAPHIQUE

PACT 1/2500ème 4.1



1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec la cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone Urbaine ou à urbaniser.

Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme



2. LE PROJET

2.1. Le contexte : un projet communal qui s'inscrit dans les objectifs intercommunaux

Sur une superficie de 5.6ha, l'opération d'environ 150-170 logements constitue la deuxième grande phase d'urbanisation de la commune initiée par le PLU de 2013 après l'aménagement de la phase Nord. Cuverville se situe sur le plateau Est de l'agglomération caennaise où s'exprime un besoin d'adaptation de l'offre de logements aux besoins de la population actuelle (taille, loyers et charges maîtrisés) et une demande de nouveaux ménages en lien avec le développement de l'activité et de l'emploi à proximité (Lazarro, Normandial).

A son échelle, la mise en œuvre de ce nouveau quartier s'inscrit dans un projet plus global de développement de ce secteur de l'agglomération avec une participation aux objectifs de diversité des programmes de logements, de variété des espaces et des quartiers, de connexion aux axes de transports de l'agglomération facilitant et améliorant l'ensemble des déplacements et de rééquilibrage social.

Ces aménagements seront opérés en suivant les principes du SCoT en matière de rééquilibrage et de diversités des fonctions des territoires et en appliquant les dispositions du PLH de Caen la mer pour la mise en place des programmes de logements.

Si le site est actuellement occupé par des parcelles encore cultivées par un exploitant extérieur à la commune, il est aujourd'hui propriété de l'aménageur.

La localisation du projet présente plusieurs atouts favorables à son aménagement :

- La situation de la commune à l'Est de l'Agglomération Caennaise, à proximité immédiate de zones d'emplois (Lazarro, Normandial...) fait de la commune une zone attractive pour de nombreux ménages.
- L'urbanisation de la zone doit permettre d'aménager l'entrée de ville depuis la RD 226 et sécuriser la traversée de la commune en réduisant la vitesse.
- La zone se situe à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs permettant d'envisager des connexions piétonnes adaptées,
- Le site est exempt de risques et contraintes naturelles avec seulement un risque de remontée de la nappe phréatique limité (risque d'inondation pour les sous-sols et les infrastructures profondes).



Dans un premier temps, initiée par le PLU sous forme de zone AU, la mise en œuvre de l'opération requiert une modification du PLU afin d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU et son reclassement en 1AUa. Concrètement, la modification du PLU comprend :

- La modification du règlement graphique par le passage de la zone AU en 1AUa
- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation encadrant les grands principes d'aménagement de la zone.

2.2. Présentation du projet

En phase avec les besoins locaux et intercommunaux, le projet doit permettre à la commune de poursuivre son développement urbain et démographique tout en assurant le maintien de ses équipements et la maîtrise du renouvellement de sa population par la diversification de son parc de logements.

Le projet doit permettre par ailleurs d'assurer la qualité architecturale et paysagère du quartier projeté ainsi que son intégration dans son environnement. La diversité des logements permettra en outre de répondre plus particulièrement aux besoins des jeunes ménages désireux d'acquérir leur premier logement et des jeunes souhaitant rester sur la commune (logements locatifs à loyers maîtrisés, accession sociale, typologie adaptée ...).

Le recours à une opération d'ensemble permettra de répondre plus particulièrement aux préoccupations suivantes :

- L'aménagement d'un cadre de vie de qualité (intégration du nouveau quartier avec le tissu urbain existant, optimisation des qualités thermiques des constructions, adaptation des espaces collectifs pour en faire de véritables vecteurs de vie sociale...)
- L'intégration des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager et leur contribution au maintien d'une biodiversité riche
- La maîtrise de la transition environnementale et paysagère avec l'espace agricole
- Le respect des orientations en termes de programmation et maîtrise de consommation d'espace
- La maîtrise de l'ensemble des déplacements par le renforcement du réseau viaire et le développement des déplacements doux.
- Le traitement de l'entrée de ville Est

2.3- Les principes d'aménagement du quartier

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation de la zone 1AUa qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération. Celle-ci sera réalisée en plusieurs tranches sous condition de respecter les principes suivants :

- **Phasage, densité et typologie**

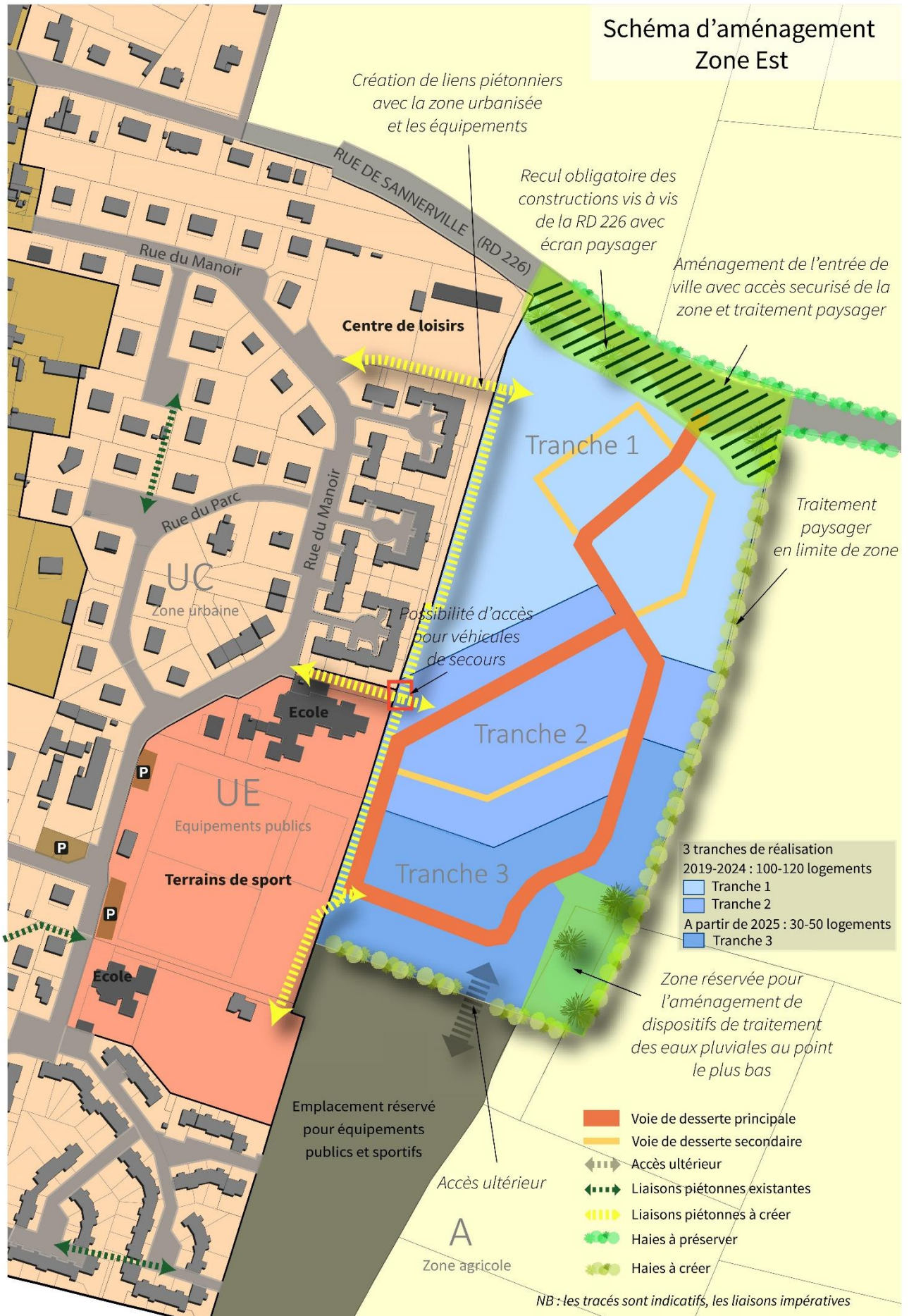
L'opération d'environ 150-170 logements sur une superficie totale de 5.6 ha présentera une **densité de logements non seulement en conformité avec les dispositions du PLH en vigueur et du PLH suivant (2019-2024)**. Plusieurs tranches de réalisation seront proposées : la première phase (zonage 1AUa) avant 2024 assurant la réalisation de 60% des constructions tandis que la seconde entre 2024 et 2029 (zonage 2AU) permettra l'édification des 40% restant.

L'opération devra dans ce sens comporter une **typologie des formes d'habitat** dont les proportions de logements collectifs, intermédiaires et locatifs sociaux répondront aux critères du **PLH de Caen la Mer**. Une répartition équilibrée de ces typologies sur l'ensemble de la zone contribuera à la mixité sociale du quartier.

La diversité des logements permettra de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduites.

- **Accès**

La localisation de la zone en entrée de ville implique la création d'un aménagement spécifique répondant à la nécessité d'une **desserte sécurisée à la zone** mais également la création d'une véritable **entrée de ville** préparant la traversée du bourg et le partage de la voirie.



L'accès se fera donc par une entrée principale depuis la RD226 avec un aménagement adapté permettant d'anticiper également une urbanisation ultérieure au Nord de la Départementale. Un accès pour les véhicules de secours sera préservé derrière l'école.

L'aménagement de ce dispositif impliquera **un retrait minimum des futures constructions d'au moins 20 mètres** avec un traitement paysager renforcé et adapté à une bonne visibilité et permettant de limiter l'impact sonore de la RD226.

- **Connexions et déplacements**

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone sera desservie par une voirie structurante depuis la RD226.

En termes de déplacements internes, le projet reposera sur une **hiérarchisation de la voirie** et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

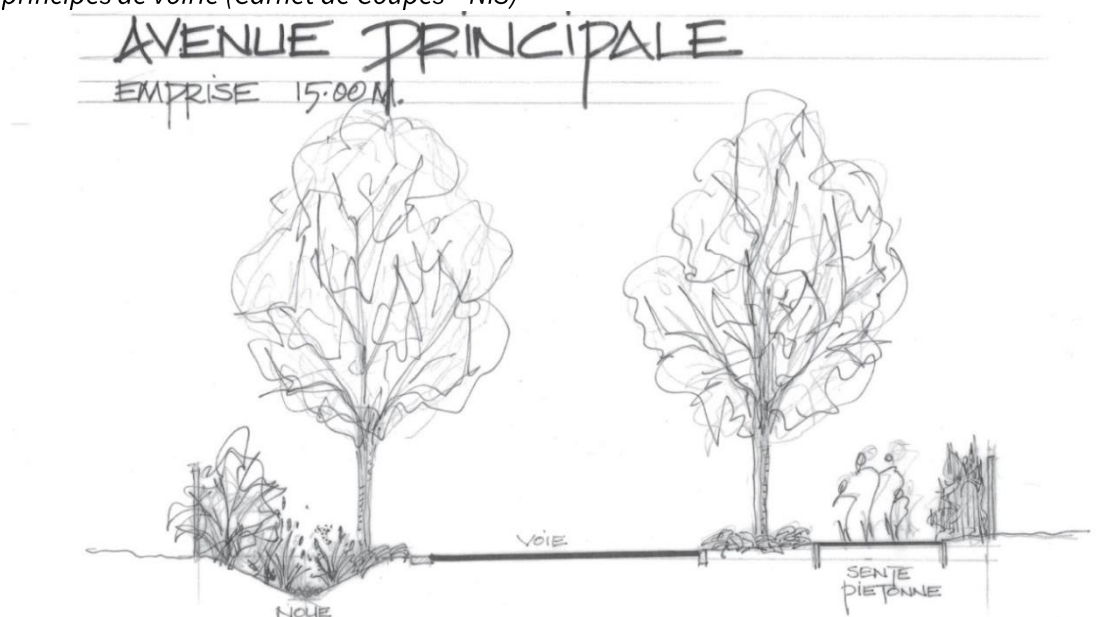
Des **voies partagées** permettront d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles. Des **sentés piétonnes et cyclables** seront réalisées en limite Ouest de zone le long de la limite actuellement urbanisée. Des connexions devront être aménagées avec le stade et l'école située en limite Ouest mais également au Nord avec un futur cheminement entre la parcelle n°120 et n°208 (centre de loisirs). Des possibilités de liens ultérieurs devront également être intégrées avec les futurs équipements au Sud (actuellement en emplacement réservé).

Ces liaisons permettront également de rejoindre rapidement les arrêts de bus de ville situés à proximité.



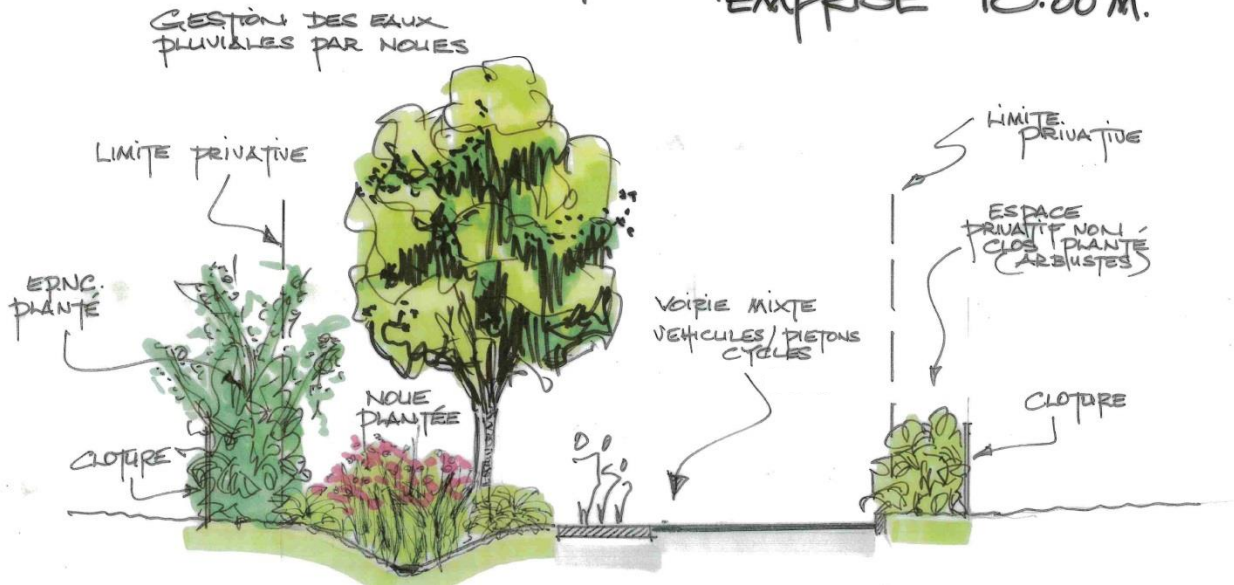
Vues depuis la RD 226

Les principes de voirie (Carnet de Coupes – NIS)

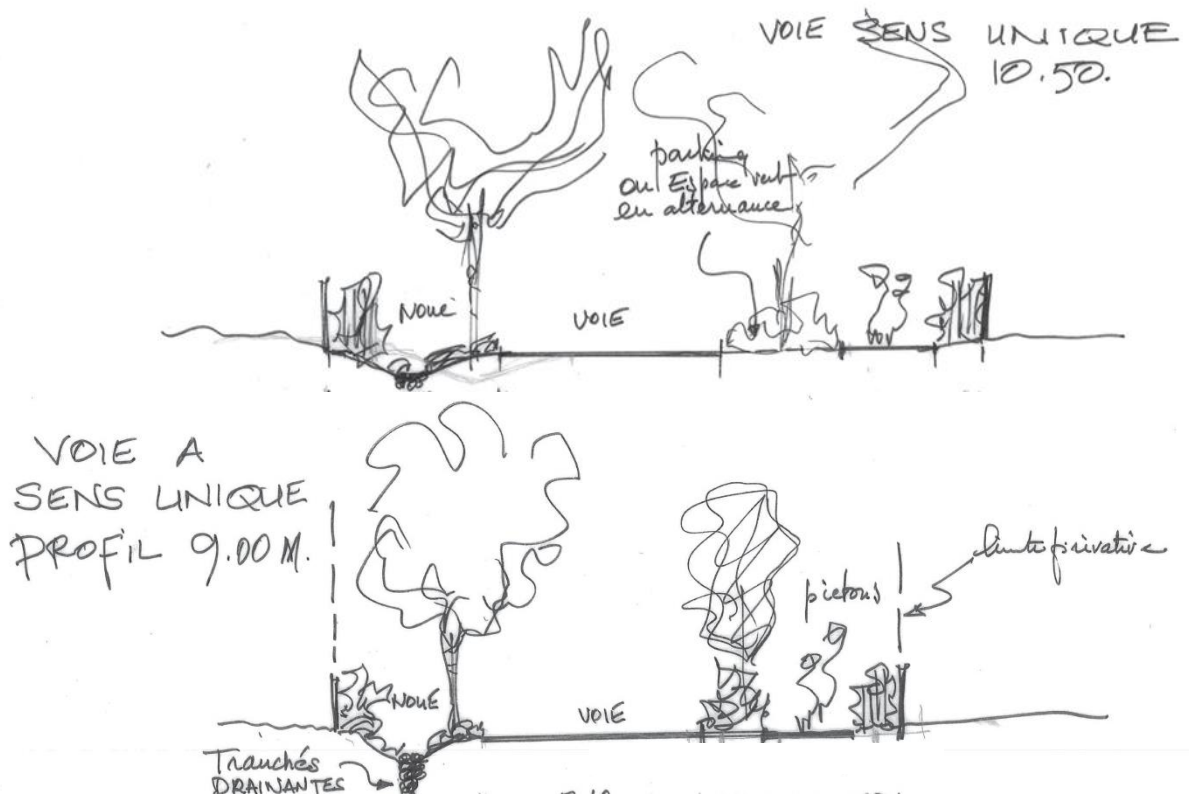


Voie « principale »

PROFIL SUR VOIE EMPRISE 10.00 M.



Voie secondaire



Autres voies

- **Stationnement**

Le stationnement pour les logements sera conçu sur l'espace privatif en conformité avec le règlement en vigueur. Deux **places par logement en lot libre** devront être aménagées. L'opération devra également comprendre des espaces communs pour les visiteurs réalisés sur le domaine public en intégrant la possibilité d'**espaces de stationnement mutualisés** avec les besoins de desserte des équipements.

- **Gestion des eaux pluviales**

Un dossier loi sur l'eau sera nécessaire. La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Il conviendra de **limiter les surfaces imperméabilisées**. Une attention particulière sera portée à l'intégration du risque de remontée de la nappe phréatique identifié.

Plusieurs principes pourront être mis en œuvre de façon complémentaire dans le projet :

- à la parcelle par infiltration naturelle
- par la réalisation de noues plantées: rôle hydraulique, écologique et paysager et / ou la création de bassins de rétention au Sud-Est de l'opération (point bas du quartier)

- **Un cadre de vie de qualité**

L'intégration paysagère de la zone doit être traitée avec soin. La définition du projet doit ainsi s'appuyer sur la trame paysagère existante.

La situation du projet en limite du bourg et en entrée de ville impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

Le « **bien vivre** » du quartier créé émanera de la combinaison de plusieurs facteurs :

- En agissant à la fois sur les questions de mobilité à travers le développement de nombreuses liaisons douces, sur les performances énergétiques par un parcellaire bien orienté, sur la réduction de consommation des ressources et en recherchant systématiquement les solutions les mieux adaptées tant du point de vue de la gestion du cycle de l'eau, des modes de déplacement doux,
- En assurant la mixité des usages des espaces publics, pour une appropriation aisée de ces espaces à vivre : espaces de détente, lieux de transition,...
- En imposant un retrait des constructions vis-à-vis de la RD 226 (20m minimum) avec un écran paysager de façon à limiter les nuisances sonores.

- **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable.

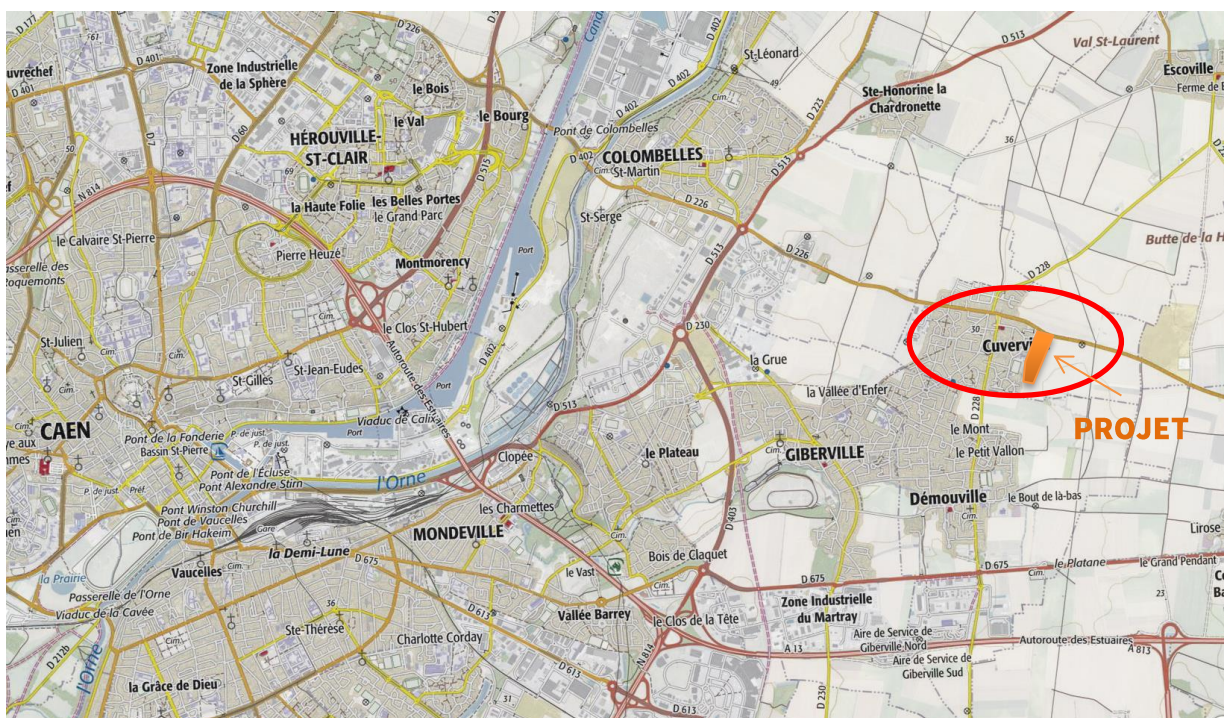
Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

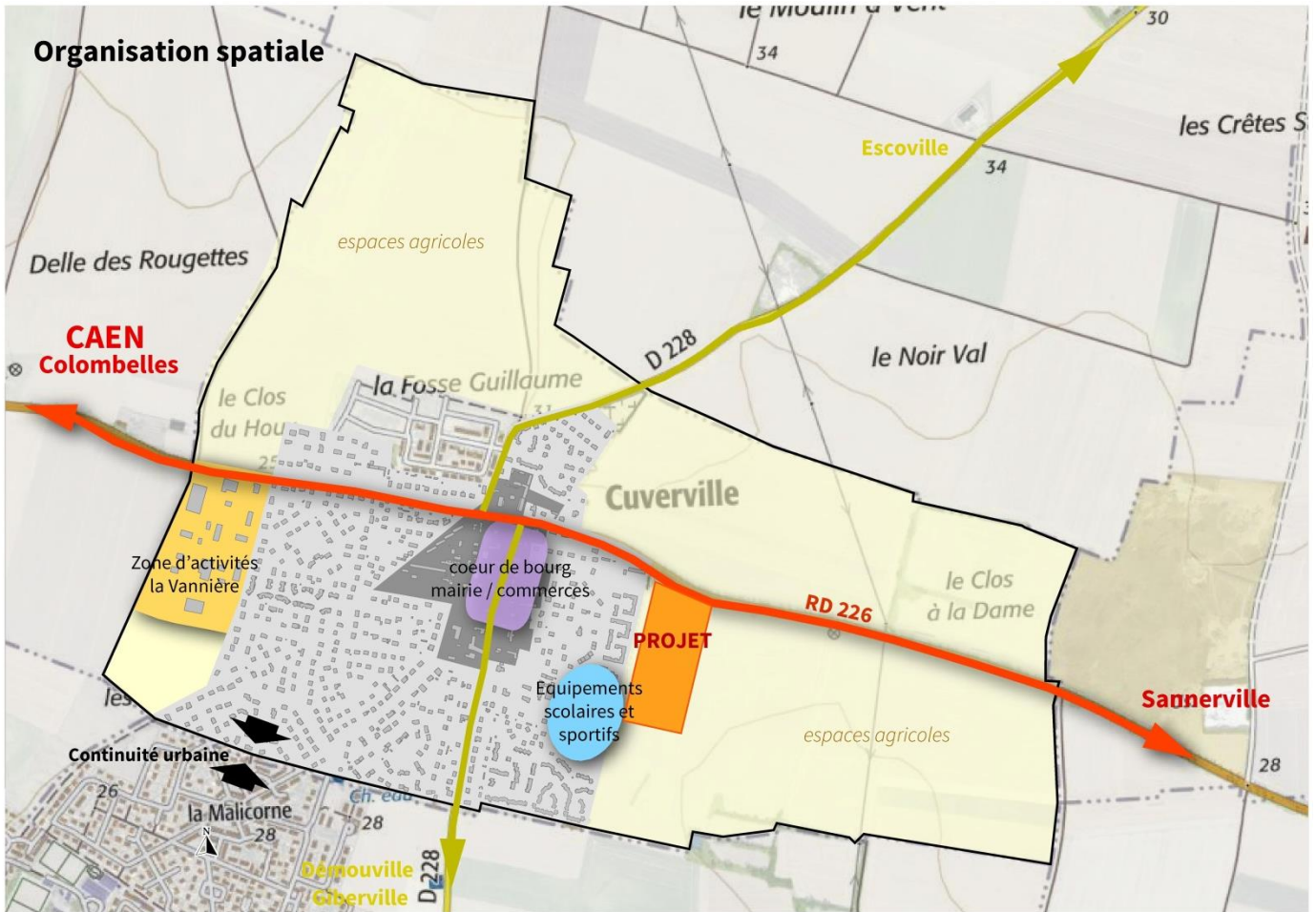
3. LE PROJET AU SEIN DU CONTEXTE COMMUNAL

3.1. Le territoire communal

La commune de Cuverville :

- Commune périurbaine appartenant à la première couronne de l'agglomération caennaise, à 8 km à l'Est du centre-ville de Caen, et limitrophe des communes de Démouville, Giberville, Colombelles, Escoville, Touffreville et Sannerville
- intégrée à la Communauté Urbaine Caen la Mer créée le 1er janvier 2017 (264376 hab. en 2015), regroupant l'ancienne communauté d'agglomération Caen la Mer (créée en 2002) et les communautés de communes Entre Thue et Mue et Plaine Sud de Caen, la commune de Thaon et la commune de Saline (issue de la fusion entre Troarn et Sannerville).
- Intégrée au SCoT Caen Métropole approuvé le 20 octobre 2011
- Commune de 201 ha composée de deux entités paysagères : les espaces urbanisés au Sud, Sud-Ouest en continuité urbaine avec Démouville et la plaine céréalière qui occupe le Nord et l'Est de la Commune.
- La commune est traversée d'Est en Ouest par la RD 226 qui permet de rejoindre rapidement Caen et les grands axes de circulation (A13, périphérique) et par la RD 228 du Nord au Sud (Escoville – Démouville). Elle est desservie par les transports en commun de l'agglomération caennaise.





3.2. Paysages et zones sensibles : un projet à l'écart des zones les plus sensibles

Les entités paysagères :

La plaine agricole caractérise les paysages de la commune. Ces espaces se retrouvent plus particulièrement au Nord et à l'Est, l'Ouest étant plus soumis à une pression foncière importante notamment en raison de la présence proche des parcs d'activité Lazzaro. Ces paysages de plaine sont largement influencés par la proximité de l'agglomération caennaise avec des perceptions fortes sur les villes voisines.



Vue depuis le Nord de la commune

L'approche de la commune depuis le Nord démontre bien le contexte périurbain dans lequel Cuverville se trouve avec des perceptions fortes sur les zones d'activités et une urbanisation plus dense où les contours communaux deviennent plus difficiles à définir.

En premier plan, la silhouette des premières habitations aux teintes claires opposée à la platitude du paysage souligne tout l'intérêt d'un traitement paysager des franges urbaines afin d'assurer une transition harmonieuse entre espaces naturels et espaces bâtis.

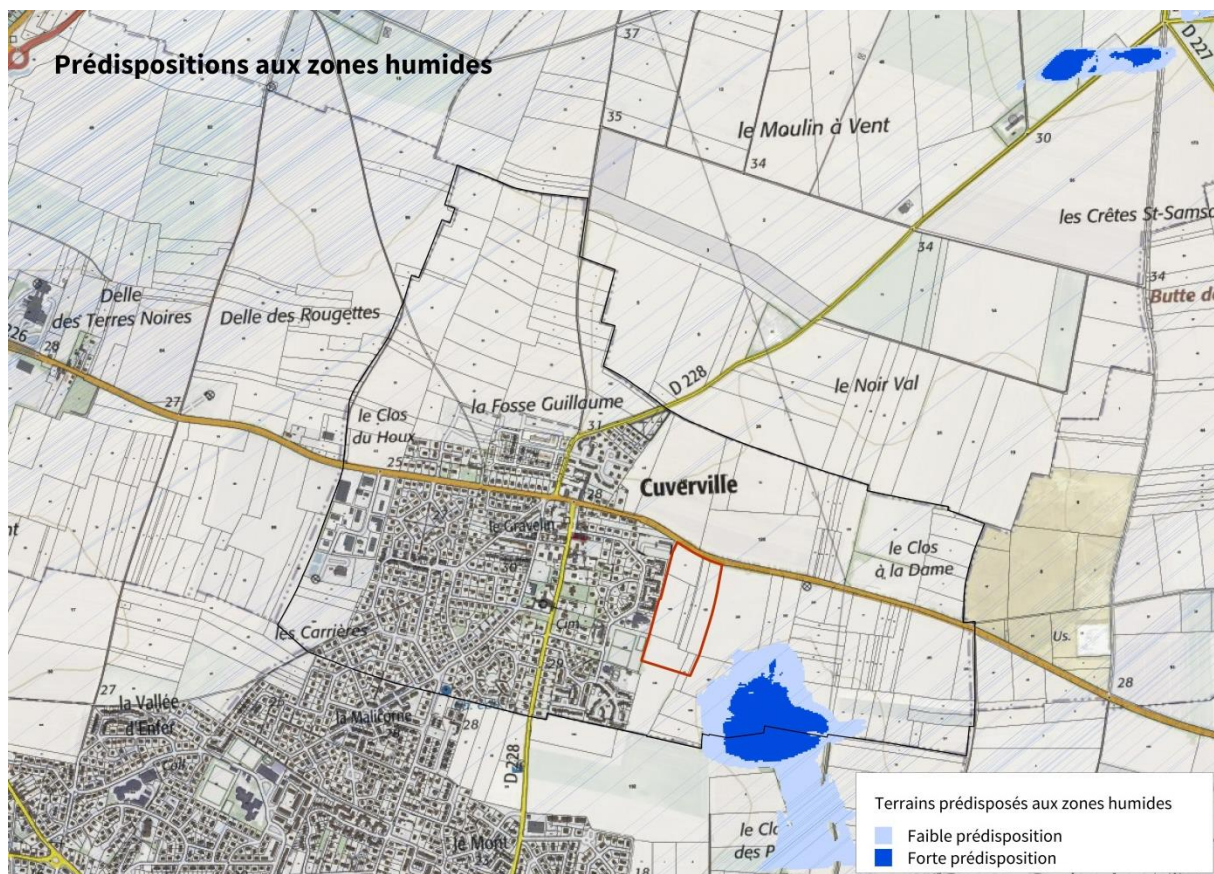


Vue de la RD 226 – Est de la commune

La départementale 226 constitue l'accès principal de la commune et permet une lecture du territoire. En périphérie immédiate de l'agglomération caennaise, le tissu urbain concentré en un seul site est entouré par la plaine agricole. Constitués de champs ouverts, ces paysages favorisent des perceptions importantes dans lesquelles tout élément bâti est immédiatement repérable. Seules quelques haies ou bosquets interrompent la profondeur des champs visuels comme tel est le cas de la RD 226 et son alignement d'arbres.

Un patrimoine naturel lié aux usages de la plaine agricole:

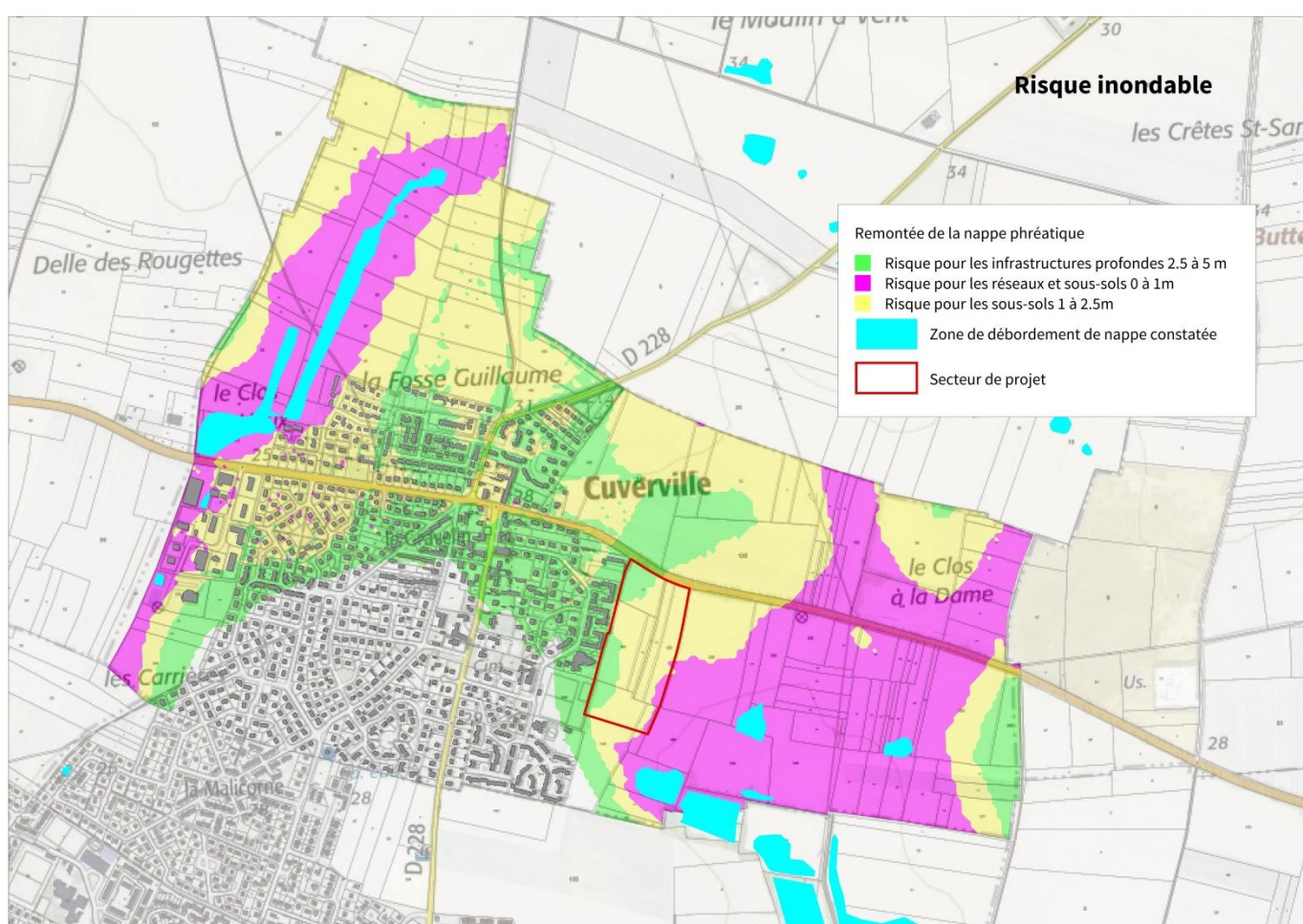
- Quelques prédispositions à la présence de zones humides mais absence de zone humide avérée
- Absence de secteurs à valeur écologique et identifié au titre de ZNIEFF, zone NATURA 2000 ou site classé



Le **secteur de projet**, bien que propriété de l'aménageur, se situe dans une plaine aujourd'hui utilisée par un exploitant extérieur à la commune en continuité directe avec les zones d'urbanisation. Les vues sont dégagées, le site étant dépourvu de haies ou zones de stagnation d'eau. La biodiversité est strictement liée à l'activité humaine notamment agricole et ne présente pas d'intérêt biologique spécifique.

3.3. Des risques naturels identifiés sur le territoire communal mais de façon très limitée sur la zone de projet

- Des zones inondables par débordement de nappe hors secteur urbanisé et des risques de remontées de la nappe phréatique faible sur le secteur de projet
- Une commune classée en sismicité faible et très faible.



Au final, concernant plus précisément **le secteur faisant l'objet du projet** et de la présente modification du PLU, **peu de contraintes à l'urbanisation** sont à enregistrer. Une attention particulière sera cependant à porter au seul risque recensé à savoir une possibilité de remontée de la nappe phréatique notamment de potentiels risques pour les sous-sols.

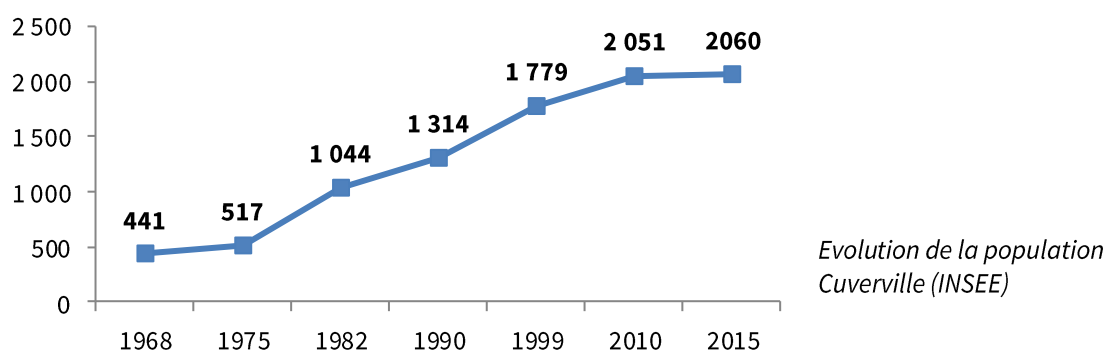
Afin de ne pas aggraver le risque d'inondation, plusieurs dispositifs peuvent être envisagés tels que l'infiltration à la parcelle des eaux privées, l'infiltration par des noues ou des bassins pour les espaces publics et la retenue et l'infiltration sécurisée du point bas afin de créer une « plaine d'infiltration ».

Le point bas du secteur voué à l'urbanisation se situe au Sud-Est de la zone et sera dans ce cadre privilégié pour le recueil des eaux pluviales.

3.4. Population et logements (source INSEE)

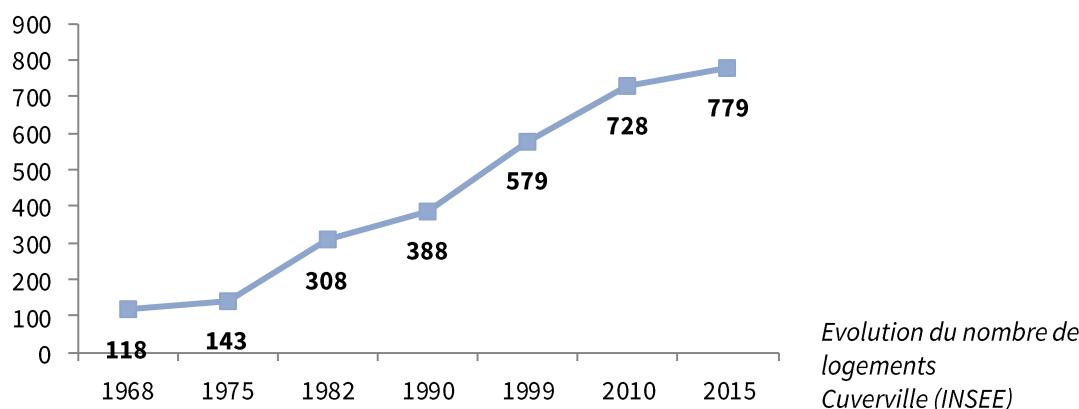
Démographie

- Une démographie en augmentation régulière depuis les années 1970 (avec une forte croissance dans les années 70), pour atteindre une population d'un peu plus de 2 000 habitants en 2015. Malgré une apparente stabilisation entre les deux derniers recensements, la croissance se poursuit avec l'urbanisation de la zone Nord « Clos du Houx » inscrite 1AU dans le PLU.
- Un solde naturel positif depuis les années 60 (de 0,3 à 0,8 %), avec un taux de natalité qui faiblit.
- Un solde migratoire négatif entre les deux derniers recensements mais qui va devenir de nouveau positif les années suivantes avec la livraison des logements de la dernière opération d'urbanisation (le Clos du Houx)



- Un vieillissement global de la population lié notamment aux cycles d'urbanisation de la commune et au vieillissement des ménages des lotissements avec les classes d'âges des plus jeunes qui diminuent et celle des plus âgés qui progresse (20.7% de la population a plus de 60 ans en 2015 contre 17% en 2010).
- Un nombre de personne par ménage important avec 2.7, indicateur néanmoins en baisse depuis 1968 (4) mais qui demeure significatif d'une population dynamique avec la présence de ménages avec enfants (2.2 personnes par ménage en 2015 pour le département et 2.0 pour Caen la Mer).
- L'évolution de ces indicateurs démontre une certaine fragilité de la population impliquant une attention particulière à la pérennisation du poids de population et son renouvellement dans cette partie de l'agglomération caennaise pour les années à venir

Logements



- Un parc de logements en progression depuis les années 70 mais encore insuffisant pour répondre à la demande se traduisant par un marché de l'immobilier tendu et 0.9% seulement de logements vacants faisant ainsi apparaître un besoin quantitatif de logements devant s'accompagner d'une augmentation de la diversité des gammes de logements pour rééquilibrer le parc et répondre aux demandes des futurs habitants. Pour rappel, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7% est nécessaire.
- 98.8% de résidences principales
- Un parc composé à 67.2% de propriétaires occupants et 32.4% de locataires : l'objectif de la municipalité est de maintenir cette répartition répondant à une réelle demande dans plusieurs communes du Plateau et pour lesquels il est nécessaire de maintenir une part importante de logements à prix modérés.
- 250 logements locatifs soit près de 32.4% des résidences principales, dont 73% de logements sociaux
- 213 logements locatifs sociaux (à noter en parallèle que 16 logements sociaux ont été achetés par leurs locataires)
- 55.8% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, 29.5% ont 4 pièces, 12.4% ont 3 pièces, 2.3% ont 2 pièces et moins ; ce qui caractérise une commune périphérique à forte présence pavillonnaire (96.4% des logements sont des maisons).
- 63.7% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans, 16.2% depuis moins de 2 ans.
- La commune présente une organisation urbaine caractéristique des communes périurbaines de la plaine de Caen avec un centre ancien très limité et un tissu urbanisé qui s'est développé par vagues successives d'extensions pavillonnaires depuis les années 70. L'urbanisation s'est développée dans un premier temps au Sud de la RD 226 créant une continuité urbaine avec Démouville. Elle se développe actuellement au Nord avec l'aménagement de la zone du Clos du Houx.
- Un secteur d'activité en limite Ouest de la commune qui à terme devrait se trouver en continuité directe avec le futur quartier de Clopée de Giberville et les extensions de Lazzaro.

Economie et services

- Un cœur de bourg avec des commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bar brasserie, fleuriste, caviste, électroménager, salon de coiffure, vente à emporter...)
- La zone d'activités communautaire de la Vanière en entrée de ville Ouest le long de la RD 226 sur 4 ha.
- Un taux de chômage de 12% en 2015, contre 9.6% en 2010.
- 12% de la population travaille dans la commune résidence. Il est à noter la présence de pôles d'activités à proximité immédiate de la commune (Lazzaro, Normandial...)
- La commune ne compte plus aucun siège d'exploitation sur son territoire.
- La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services adapté à son échelle. Ils sont regroupés pour un bon nombre selon deux pôles.
 - Le cœur de bourg autour de la mairie et des commerces avec la bibliothèque municipale, la maison des associations, un cabinet médical (médecin, infirmières, kinésithérapeute) et le centre de loisirs (à proximité).

- Un second pôle d'équipements au Sud-Est du bourg avec les écoles (école maternelle comprenant 3 classes et 80 élèves, école élémentaire comprenant 5 classes et 123 élèves), le stade de foot, les terrains de tennis, la salle Philbin Luxton, le centre de loisirs, un plateau de jeu pour enfants, un terrain de pétanque



La commune présente ainsi une activité dynamique et une proximité de pôles d'emplois importants qui s'avère **très attractive** pour de nombreux ménages qui souhaitent dans ce cadre venir s'installer à Cuverville.

Comme le montrent les différents indicateurs, le parc de logements actuel de la commune n'est pas en mesure de répondre à la demande de nouveaux ménages souhaitant s'installer sur le territoire que ce soit en nombre avec un marché du logement très tendu et une très faible vacance mais également en termes de typologie avec une prédominance des maisons individuelles de grande taille ne correspondant pas à l'ensemble des besoins.

Avec un projet d'environ **150-170 nouveaux logements**, ce **deuxième programme d'urbanisation depuis la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme** doit ainsi permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir le niveau de population qui tend à se stabiliser,
- Permettre l'accueil des jeunes ménages originaires de la commune et de nouveaux ménages désireux de s'installer sur le territoire avec des montants de loyers raisonnés,
- Assurer la pérennité des commerces, des services et équipements situés à proximité immédiate de ce nouveau quartier,

- Rééquilibrer et diversifier durablement l'offre de logements aujourd'hui largement dominé par les maisons individuelles afin de satisfaire les demandes des jeunes ménages, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales et des personnes âgées au niveau communal mais également afin de contribuer à cet objectif rappelé dans le SCOT et le PLH à l'échelle de la Communauté Urbaine,
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants en proposant une typologie de logements plus adaptée aux besoins de chacun,
- Réaliser un programme assurant une mixité des formes construites et répondant à une composition valorisant la qualité des espaces publics et le cadre de vie proposé aux futurs résidents,
- Participer à l'effort d'urbanisation de zones résidentielles à proximité de zones d'emploi importantes et en développement (Lazarro, Normandial...)

3.5. Réseaux et servitudes : un secteur de projet non impacté

Assainissement

- Réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- L'assainissement collectif est géré en régie par la Communauté Urbaine Caen la Mer
- La commune est raccordée à la station d'épuration du Nouveau Monde, implantée sur Mondeville, qui a été configurée pour une agglomération de 300 000 habitants

Eau potable

- L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par RESEAU depuis le 1^{er} janvier 2017.
- Production assurée par le captage de Démouville et d'importations de Giberville via l'usine de l'Orne.
- Concernant la qualité de l'eau, 100 % des prélèvements sont conformes aux normes microbiologiques en vigueur et aux normes physico-chimiques.

Déchets

- La collecte des déchets est assurée par la Communauté Urbaine de Caen la Mer tandis que la gestion des déchets est prise en charge par le SYVEDAC
- Le ramassage des déchets ménagers se fait une fois par semaine, la déchetterie la plus proche est à Colombelles
- Les déchets verts et sacs jaunes (tri sélectif) sont collectés au porte à porte

Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude pour les monuments historiques : église
- I3: Servitude relative au transport de gaz naturel: canalisation de gaz DN 400 Escoville – Démouville (n'impacte pas le projet)
- I4: Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine: ligne HTB 225 KV Ranville
- PT2 liaisons hertziennes
- T7 : circulation aérienne

Servitudes



4 – INTEGRATION DU PROJET AU SEIN DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

4.1 Le PLU de la commune

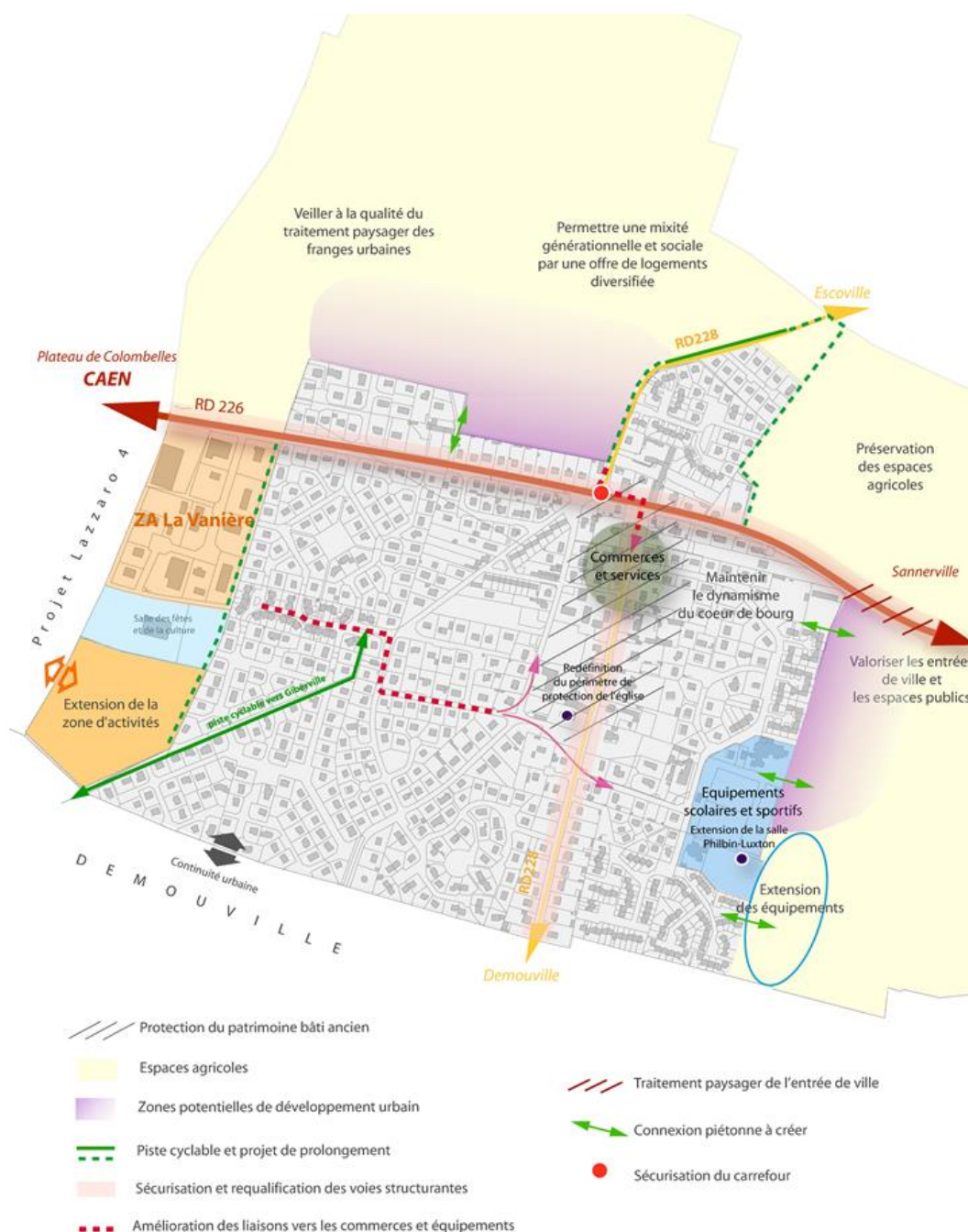
Les objectifs du PLU

Le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Cuverville a été approuvé le 11 mars 2013.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur les orientations générales suivantes:

- ⊕ La poursuite du développement de la population avec la création d’environ 300 logements sur deux secteurs d’urbanisation de la commune par :
 - L’accueil de nouveaux ménages avec une attention particulière sur la mixité sociale et générationnelle et la préservation des terres agricoles par une urbanisation plus dense
 - Un projet communal permettant la mise en valeur du paysage communal et l’aménagement d’un cadre de vie de qualité
- ⊕ Le maintien et le développement de l’activité économique et le niveau d’équipements
 - Préservation de l’activité commerciale et de services en cœur de bourg

- Poursuite de la mise en valeur et du développement de la zone d'activité de la Vanière avec une possibilité à terme d'une extension vers le Nord en lien avec les projets intercommunaux en limite de zone
 - Le maintien de l'activité agricole par la préservation des terres
 - La préservation et l'adaptation du niveau d'équipements (infrastructures scolaires, équipements sportifs...)
- ⇒ L'amélioration des déplacements sur le territoire communal avec la sécurisation des entrées de ville et la traversée du bourg (RD 226), le développement des déplacements doux et des connexions entre habitat et équipements



Extrait de la carte Objectifs du PADD - PLU de Cuverville

La modification du PLU en ouvrant à l'urbanisation le secteur AU à l'Est du bourg répond aux objectifs du PADD notamment :

- Un développement concentré sur le second secteur prévu au PLU pour aboutir aux objectifs de constructions affichés dans le PLU en continuité directe avec l'urbanisation existante
- Un projet ambitieux mais permettant d'envisager une diversité de typologie et de gamme répondant à l'ensemble des demandes des habitants de Cuverville dans un objectif de parcours résidentiel et de nouvelles familles recherchant la proximité de l'agglomération caennaise et des zones d'emplois.
- Une localisation en entrée de ville permettant de sécuriser l'entrée Est du bourg par la création d'un aménagement adapté permettant à la fois de desservir le nouveau quartier créé et casser la vitesse pour la traversée du village
- Une situation à proximité des équipements scolaires et sportifs permettant de créer des connexions piétonnes assurant l'intégration du nouveau quartier
- Un projet attentif à une bonne gestion environnementale de l'opération avec un traitement des eaux pluviales par noues paysagères et création de bassin sur le point bas, une gestion raisonnée des déplacements par une voirie hiérarchisée et des connexions piétonnes assurant la couture avec les quartiers existants, des plantations contribuant à l'intégration paysagère des constructions et la transition avec les espaces agricoles.

L'évolution de la commune depuis la mise en œuvre du PLU



Depuis 2008 et surtout 2013, date de la mise en œuvre du PLU, l’urbanisation de la commune a connu une nouvelle phase avec, notamment, l’aménagement de la zone 1AU au Nord du territoire. Ce sont ainsi 6.1 ha qui ont été urbanisés soit environ 150 logements.

Concernant la zone UC et UB, l’ensemble des dents creuses identifiées dans le PLU de 2013 ont été urbanisées. Il s’agit plus particulièrement d’une bande de terrain au centre du bourg accueillant aujourd’hui une quinzaine de logements sur 4000m² auxquels s’ajoutent 4 maisons sur parcelles individuelles.

Il est à noter par ailleurs un certain nombre de projets d’extensions conduisant à une densification du tissu urbain tant en zone UB et UC qu’en zone Ux où de nouveaux bâtiments viennent occuper les parcelles.

	Superficie urbanisée entre 2008 et 2018	Potentiel 2018 (hors division parcellaire)
Zones UB - UC	0.635 ha	0
Zone UX (activités)	0	0
Zone 1AU	6.1 ha	0
Zone AU	0	5.6 ha
TOTAL	6.735 ha	5.6 ha

Aujourd’hui et dans le cadre du PLU actuel, seule la grande zone 2AU, d’une superficie de 5.6 ha, située à l’Est du bourg, peut permettre à la commune de poursuivre sa croissance et répondre aux sollicitations de nouveaux ménages souhaitant s’installer à Cuverville.

Récapitulatif du zonage :

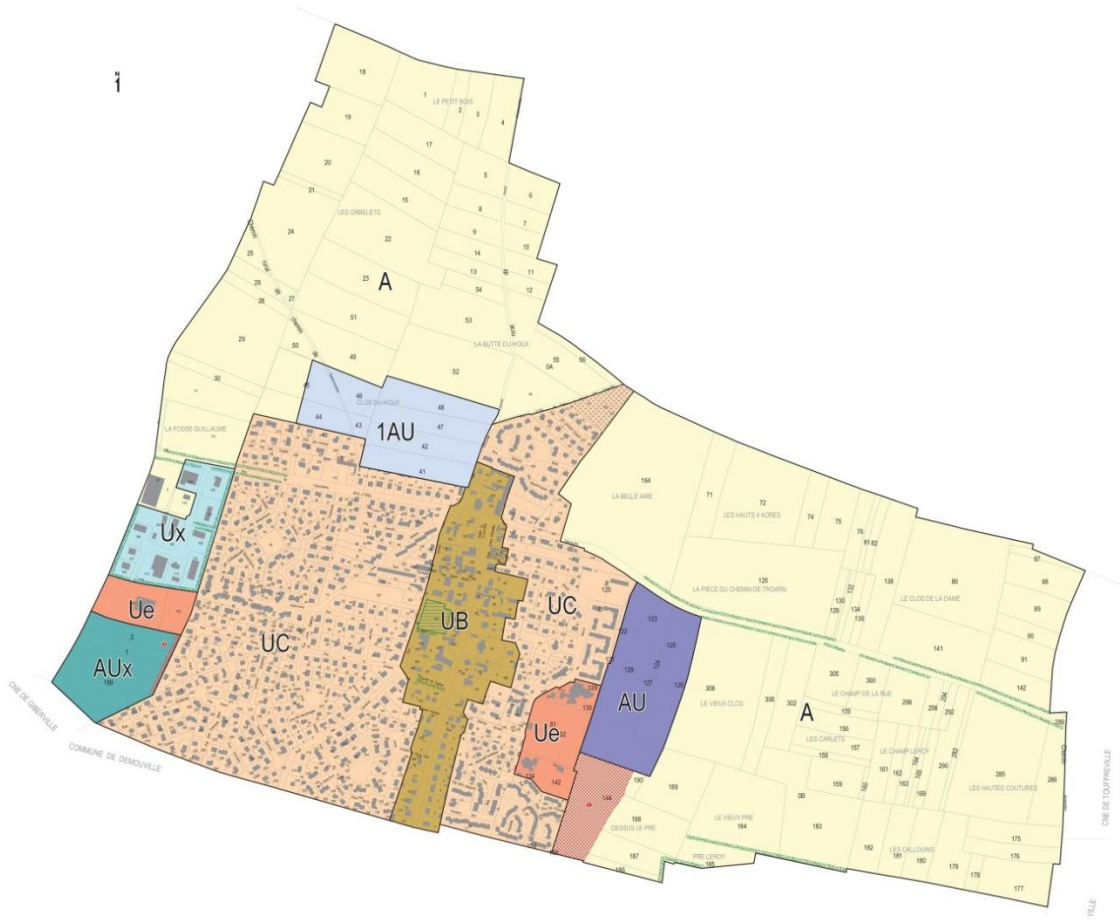
Département du CALVADOS (14)
Commune de
CUVERVILLE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration du PLU
Vo pour être annexé à l'élaboration du Conseil Municipal en date du :

REGLEMENT GRAPHIQUE

PACT 1/2500ème 4.1

- Zones urbaines**
- UC Zone urbaine représentant le bourg ancien
 - UC Zone urbaine qualifiant les extensions du bourg
 - UC Secteur réservé aux équipements publics
 - UC Secteur réservé aux activités artisanales et commerciales
- Zones à urbaniser**
- Ux Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
 - Ue Zone à urbaniser après modification du PLU
 - 1AU Zone à urbaniser après modification du PLU réservée aux activités artisanales et commerciales
- Zones agricoles**
- A Zone agricole
- Zone à préserver au titre de la loi Paysage (art. 123-1-5-7 CU)
Mise à préserver au titre de la loi Paysage (art. 123-1-5-7 CU)
Emplacements réservés
Emplacements publics et sportifs
Lignes potables et câbles



ZONE		Superficie	
ZONE U	UB	10.3 ha	68.9 ha
	UC	50.7 ha	
	Ue	4.2 ha	
	Ux	3.7 ha	
ZONE AU	1AU	6.1 ha	15.2 ha
	AU	5.6 ha	
	AUx	3.5 ha	
ZONE A	A	116.9 ha	116.9 ha

4.2 Un projet contribuant aux objectifs de Caen-la-Mer

Cuverville fait partie de la Communauté Urbaine de Caen-la-Mer représentant aujourd'hui un peu plus de 267 000 habitants sur 50 communes.

Au-delà du simple objectif communal exposé dans les chapitres précédents notamment de permettre l'accueil de nouvelles familles et de proposer une offre diversifiée de logements pour l'ensemble de la population (actuelle et future), la création d'un nouveau quartier d'habitation s'intègre et contribue, à son échelle, à un objectif global communautaire de développement de l'Est de la Communauté Urbaine et de maintien d'un seuil critique de population, d'une offre diversifiée devant répondre à l'ensemble des besoins des ménages en terme de typologie, de statut, de proximité avec les zones d'emplois et localisation sur le plateau Nord de l'agglomération.

L'ensemble des objectifs pour le développement de la Communauté Urbaine de Caen la Mer sont également évoqués dans plusieurs documents supracommunaux (SCOT, PLH, PDU) avec lesquels le projet de la commune de Cuverville est non seulement compatible mais peut également contribuer par l'accueil d'une nouvelle population.

Dans ce sens, l'opération réalisée en deux phases répond aux critères du PLH actuel (2011-2019) et du prochain (2019-2024) avec le respect des densités imposées pour la commune de Cuverville.

4.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Caen Métropole

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le SCOT de Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011 et modifié le 16 décembre 2016. La commune de Cuverville est identifiée dans la couronne urbaine pour laquelle plusieurs objectifs spécifiques sont précisés.

La présente modification et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pour la mise en œuvre de la 2^{ème} phase d'urbanisation programmée dans le PLU de Cuverville est en compatibilité avec le SCOT notamment sur les points suivants :

Orientation du SCOT	Compatibilité avec la modification
Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :	
<ul style="list-style-type: none"> ⊕ L'armature urbaine de Caen Métropole ⊕ Les espaces de projets d'envergure métropolitaine: il est à noter que le projet identifié sur le plateau de Colombelles intègre également les communes de Giberville, Cuverville et Hérouvillette. Leur vocation doit associer développement résidentiel et activités technologiques. Outre le fait que cet espace est identifié comme site prioritaire d'accueil des activités technologiques, il est également reconnu pour accueillir d'importants projets résidentiels ainsi que les équipements et projets commerciaux complémentaires. 	<p>La commune est reconnue comme commune urbaine au sein de l'armature de Caen Métropole et intégrée au Plateau de Colombelles, secteur identifié prioritaire pour son rôle d'accueil. L'ouverture d'une nouvelle zone d'urbanisation contribue à un objectif de développement de l'Est de la Communauté Urbaine à la fois spatial et fonctionnel.</p>
Les espaces et sites naturels à protéger :	
<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection ⊕ Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture ⊕ Préserver la biodiversité ⊕ Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs ⊕ Prendre en compte les effets cumulatifs de l'aménagement de la Basse Vallée de l'Orne sur la Zone de Protection Spéciale de l'estuaire de l'Orne 	<p>Le développement de l'urbanisation de la commune se fait selon deux axes. Ce projet, en respectant les densités du PLH vise à concilier développement et limitation de la consommation d'espaces.</p> <p>Sa situation à proximité immédiate des équipements permet d'envisager un développement des déplacements doux et une limitation des trafics automobiles courts.</p> <p>La zone ne présente pas de fragilité environnementale particulière et intégrera des espaces de gestion des eaux pluviales paysagers.</p>
Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux :	
<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Réduire la consommation d'espace ⊕ Intégrer l'activité agricole dans un contexte métropolitain 	<p>Comme évoqué précédemment, le choix de la localisation du quartier a été réalisé de façon à limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles la commune.</p> <p>Le programme intégrera des conditions de densité permettant d'envisager un développement conséquent avec une consommation d'espace réduite.</p> <p>Les terres concernées par le projet étaient déjà classées à urbaniser dans le PLU initial. Bien qu'encore exploitées par un exploitant extérieur, elles sont aujourd'hui propriété de l'aménageur.</p>

Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux	
⌚ Assurer une mixité dans les programmes de constructions	Le programme intègre une proportion de logements sociaux conformément aux dispositions du PLH.
Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs :	
⌚ L'organisation des transports sur le territoire de Caen-Métropole ⌚ La cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement	Le programme prévoit une réponse pour l'ensemble des modes de déplacements, des connexions spécifiques devant favoriser les modes doux pour les déplacements de proximité. La gestion des déplacements sera conforme aux dispositions du PDU.
Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville :	
⌚ La protection des paysages ⌚ Les espaces et sites urbains à protéger ⌚ La mise en valeur des entrées de ville	Une attention particulière est portée sur l'entrée de la zone par l'aménagement d'un dispositif adapté qui contribuera également à limiter la vitesse en entrée de ville (RD226).
La prise en compte des risques (naturels, technologiques et nuisances sonores):	
	Le projet se situe dans une zone peu concernée par les risques naturels hormis un léger risque de remontée de la nappe phréatique qu'il convient de maîtriser par un règlement adapté. Afin de limiter les nuisances sonores de la RD226, un retrait des constructions de 20m est imposé dans lequel sera aménagé un écran végétal.

4.4 Le Programme Local de l'Habitat

Le PLU doit être également compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2019 de Caen la Mer (29 communes). Il est à noter qu'un nouveau PLH est actuellement en cours d'élaboration. Après un bilan plutôt positif du PLH faisant apparaître des objectifs quantitatifs de production dépassés sauf en matière d'accession sociale à la propriété, de nouveaux enjeux se dessinent pour la période à venir :

- Une répartition de l'offre de logements en cohérence avec les projets de développement et le niveau d'équipements des communes
- Une production équilibrée entre le logement neuf et la requalification du parc existant
- Une action ciblée sur le parc de logements existants (rénovation énergétique, actions sur la vacance et la sous-occupation)
- Une gestion optimisée du foncier disponible ou à renouveler
- Une réponse adaptée aux besoins des populations spécifiques et les plus fragiles, notamment l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, la nécessité d'une mixité sociale impliquant une solidarité entre territoire.
- Une adaptation de l'habitat aux évolutions sociétales.

Au-delà de ces objectifs qualitatifs, Caen la Mer travaille également sur la définition d'objectifs quantitatifs pour la période 2019-2024.

Dans ce contexte, Cuverville identifiée comme commune d'agglomération doit participer à cet effort de construction dans la continuité de son programme précédent et en réponse à la demande de ménages souhaitant s'installer sur la commune.

4.5 Le Plan de Déplacements Urbains

Le document d'Urbanisme doit également respecter le Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui vise à organiser et à promouvoir une approche multimodale des transports publics sur l'agglomération. Celui-ci a été adopté le 14 décembre 2011. Le plan d'actions 2013-2018 est défini selon six grands axes :

- ⊕ Un développement urbain orienté vers une mobilité plus éco-responsable
 - Faire la ville autour des transports collectifs
 - Favoriser les déplacements courts en modes actifs

- ⊕ Un système de transports collectifs performant et intermodal
 - Structurer le réseau de transports en commun en site propre
 - Améliorer le réseau de bus
 - Faciliter l'intermodalité
 - Sauvegarder le foncier ferroviaire

- ⊕ Le stationnement, levier d'une politique de transport cohérente
 - Encadrer le stationnement privé
 - Réguler le stationnement public
 - Répondre à des besoins spécifiques

- ⊕ Un usage intelligent de la voiture
 - Maîtriser les investissements routiers
 - Optimiser le réseau existant
 - Favoriser un usage raisonné de la voiture

- ⊕ Une voirie pour tous
 - Restructurer les entrées de ville
 - Favoriser les modes actifs

- ⊕ Le vélo, un mode de déplacement à part entière
 - Devenir une agglomération accueillante pour les vélos
 - Soutenir la pratique du vélo

La localisation du projet de Cuverville à proximité des commerces et en situation limitrophe d'équipements structurants (école, centre de loisirs, stade) permet de limiter les déplacements. Ainsi, les trames viaires sont différenciées selon leurs usages permettant d'atténuer l'impact des flux automobiles au sein du quartier résidentiel.

L'opération sera ainsi desservie par une entrée principale à partir de laquelle se répartiront les différents flux par un maillage de voies partagées et /ou adapté privilégiant les modes doux pour les déplacements de proximité.

Les normes de stationnements répondront aux règles du PDU et repris dans le règlement qu'il s'agisse du stationnement des véhicules ou bien des cycles.

4.6 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

Outre les documents supracommunaux, un certain nombre de lois et articles du Code de l'Urbanisme encadrent la réalisation des documents d'urbanisme et leur évolution notamment :

- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)
- La loi Paysage
- La loi Barnier
- La loi sur l'eau
- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

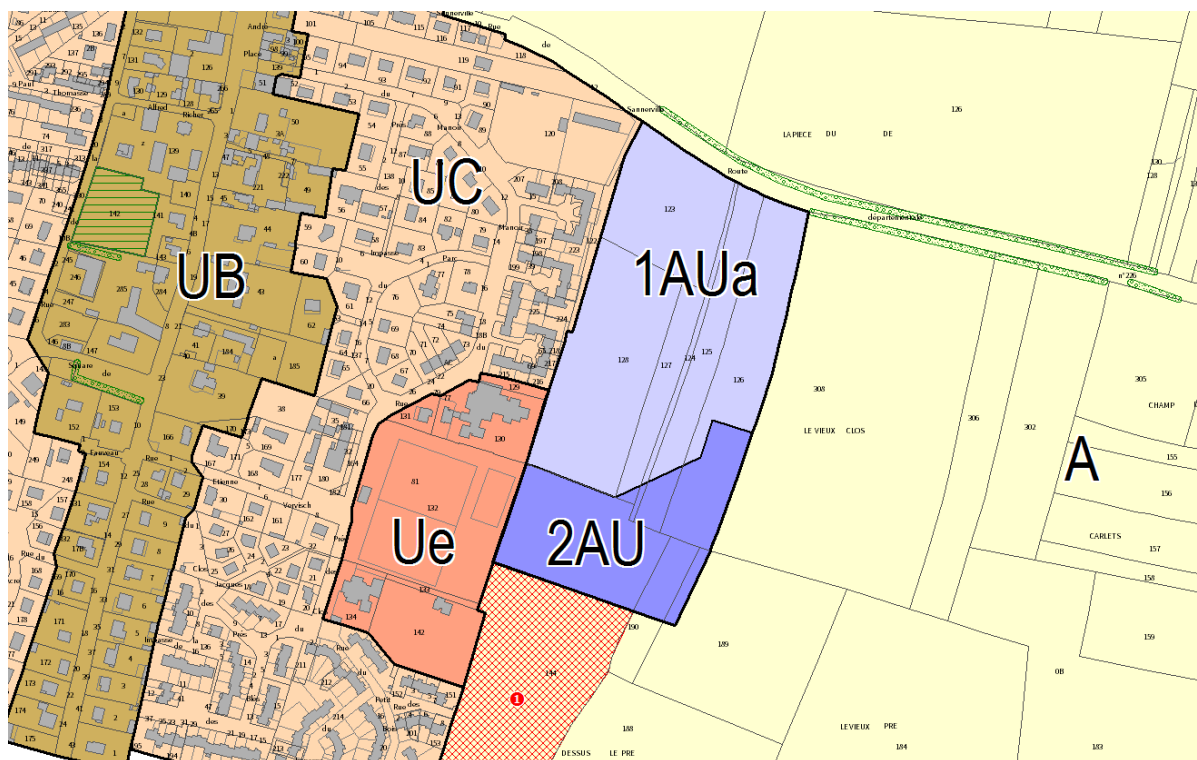
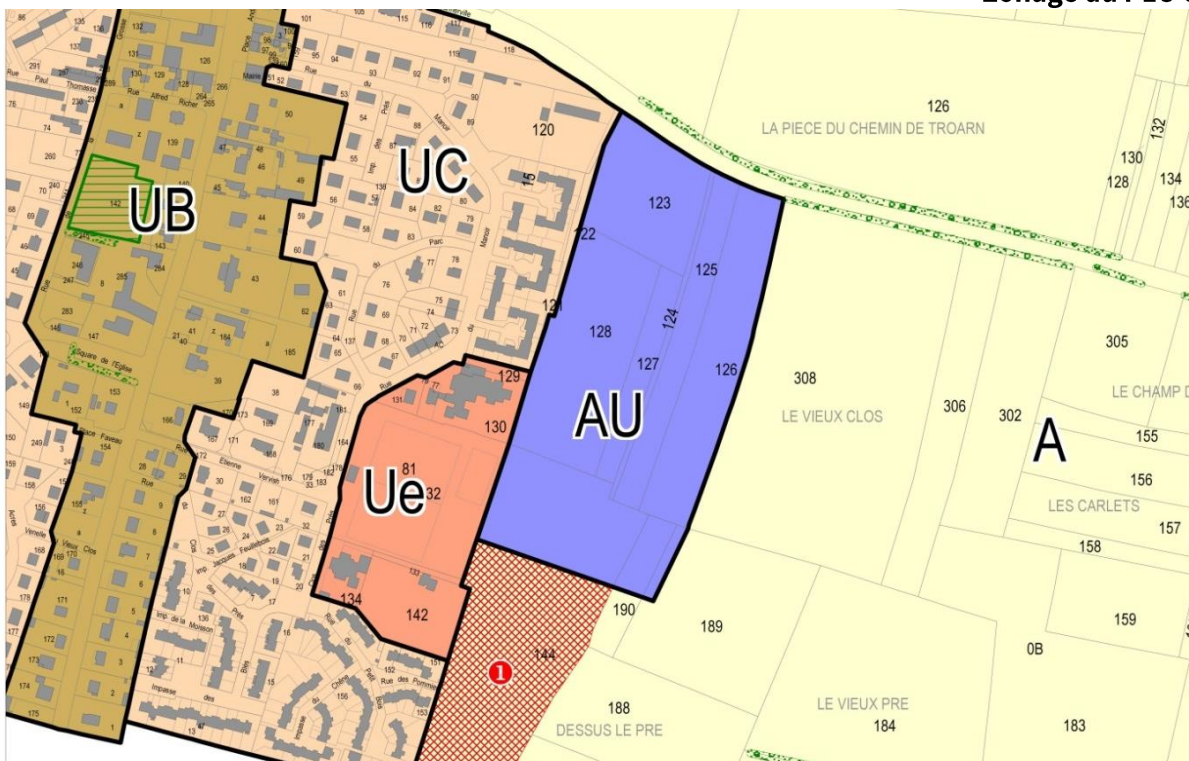
Le projet de modification s'inscrit dans l'ensemble de ces principes de lois notamment au travers du respect de l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, des différents documents de portée supérieure tels le SCOT, le PLH et le PDU et plus particulièrement des principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains également retenus dans le PLU actuel.

5. MODIFICATIONS DU PLU NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET ET MISE A JOUR DU ZONAGE

5.1 Modification du zonage pour l'ouverture de la zone AU

L'ouverture à urbanisation de la zone AU par un classement 1AUa doit permettre la réalisation des deux premières phases. La 3eme phase qui sera ouverte dans un second temps est reclassée 2AU.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié

5.2 Proposition de règlement

Zone 1AUa

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

ARTICLE 1AUa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 1AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

ARTICLE 1AUa3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile...
- Pour la collecte des ordures ménagères, il conviendra de se référer au règlement de collecte élaboré par Caen la Mer.
- Lors d'opérations d'ensembles, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers sera prévu.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales: Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères et / ou bassins d'infiltration.

- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AUa5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 1AUa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long de la RD226, les constructions doivent être implantées à 20m minimum de l'axe de la voie.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des emprises des cheminements et pistes cyclables

Dans tous les cas :

- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 1AUa9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AUa10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques

ARTICLE 1AUa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes ultérieures à la construction principale pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

Les clôtures :

- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AUa12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AUa13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles

ARTICLE 1AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 1AUa15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif. Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants ;
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AUa16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

ZONE 2AU

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan local d'Urbanisme et réalisation de la zone 1AUa. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article 2AUa2

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Les aménagements doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement de Caen la Mer. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales: Les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères et / ou bassins d'infiltration.
- Autres réseaux: ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

- Sans objet

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**5.3 Tableau des surfaces après l'ensemble des modifications**

ZONE		Superficie	
ZONE U	UB	10.3 ha	69.9 ha
	UC	56.8 ha	
	Ue	4.2 ha	
	Ux	3.7 ha	
ZONE AU	1AU	6.1 ha	15.2 ha
	1AUa	3.9 ha	
	2AU	1.7 ha	
	AUx	3.5 ha	
ZONE A	A	116.9 ha	116.9 ha

CUVERVILLE



Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Sommaire

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	4
1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic	4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU	6
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU	6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif	6
1.6 La concertation auprès des habitants	6
2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme.....	7
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Cuverville	8
4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols	11
4.1 Objectifs et état actuel	11
4.2 Récapitulatif du zonage	12
4.3 Evolution de la commune depuis la mise en place du POS et bilan de la consommation des espaces	13
 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 16
2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles.....	17
1 – Topographie	18
2 – Géologie.....	19
3 – Gestion de l'eau potable.....	19
4 – Gestion de l'assainissement.....	21
4.1 Gestion des eaux usées	21
4.2 Gestion des eaux pluviales.....	22
5 – Autres réseaux	23
 3 – Organisation des espaces et développement durable	 26
1 – Les grands principes d'organisation spatiale	26
1.1 Le territoire communal	26
1.2 Les unités paysagères.....	28
1.3 La perception du site	29
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection	33
2.1 Les zones de remontée de nappe	33
2.2 La préservation de la ressource en eau.....	35
2.3 Les haies et espaces verts	35
2.4 Le risque de gonflement des argiles	37
2.5 Sismicité	38
 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis.....	 40
1 – Evolution de la trame urbaine	40
2 – Morphologie urbaine.....	42
3 – Patrimoine bâti et culturel	44
3.1 Le patrimoine protégé.....	44

3.2 Typologie du bâti	46
4 – Voirie et déplacements	48
DIAGNOSTIC	56
5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal	57
1 – Population	57
1.1 Démographie	58
1.2 Une classe d'âge dominante : les moins de 15 ans	61
1.3 Les ménages	62
2 – Logements	65
2.1 Evolution du parc existant.....	65
2.2 La construction neuve.....	68
2.3 Le parc locatif social	70
3 – Activités	72
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	72
3.2 Répartition par secteur d'activité.....	75
3.3 Equipements et services.....	77
4 – Prévisions de développement	80
LES CHOIX D'AMENAGEMENT – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	83
6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus.....	84
1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune.....	84
2 – Les choix d'aménagement de la commune	85
2.1 Poursuivre le développement urbain de la commune	86
2.2 Maintenir et développer l'activité économique et le niveau d'équipements.....	86
2.3 Améliorer les déplacements sur le territoire communal	87
3 – La définition du zonage et du règlement	87
4 – Compatibilité des orientations du PLU	92
4.1 Avec le SCOT Caen métropole.....	92
4.2 Avec le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer	93
4.3 Avec le Plan de déplacements Urbains	93
7 – Incidences du PLU sur l'environnement	95
Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur	95
1 Les espaces naturels et agricoles	95
2 Le patrimoine bâti et culturel	96
3 Les ressources en eau, les risques et la gestion des eaux usées et pluviales	96
4 Les nuisances sonores et les déplacements	96
5 La prise en compte des autres nuisances et pollutions	97

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la commune de Cuverville a été approuvé le 11 octobre 1978 et fait l'objet de plusieurs modifications. Au regard d'un document aujourd'hui inadapté face aux évolutions du territoire et projets de la commune, la municipalité se lance dans la définition de nouveaux objectifs.

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, appelé Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix à quinze prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

En données de cadrage :

La commune de Cuverville est située à l'Est de l'agglomération caennaise. Sa superficie est de 201 hectares pour une population de 2069 habitants (population INSEE 2008).

La commune intègre la communauté d'agglomération Caen la Mer et fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables.

Dans ce cadre, le contenu des documents constitutifs du PLU s'enrichit et se précise. Outre les éléments présentés ci-après, de nouveaux décrets à paraître feront évoluer le document au fil de son élaboration.

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
 - Espaces naturels et agricoles,
 - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
 - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Recueil des données existantes

Le fonctionnement socio-économique

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

L'élaboration du PADD est ainsi une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme.

Il sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

1.6 La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
 - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
 - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
 - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.
- Le règlement :
 - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
 - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
 - Délimite les zones :
 - U : zones urbaines
 - AU : zones à urbaniser
 - A : zones agricoles
 - N : zones naturelles et forestières
 - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
 - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

PLU composé de cinq pièces :

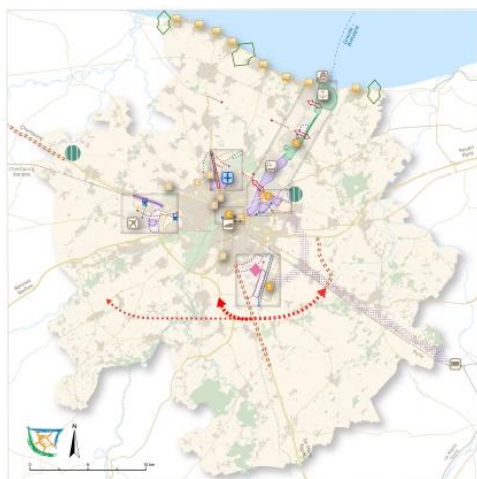
- *Rapport de présentation,*
- *PADD,*
- *Règlement,*
- *Documents graphiques,*
- *Annexes.*

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de CUPERVILLE

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le périmètre du **SCOT CAEN METROPOLE** a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2004. Il rassemble 143 communes notamment la Communauté d'agglomération de Caen la Mer. Le SCOT a été approuvé le 20 octobre 2011.



DOG février 2010 – Caen la Mer

Cuperville est identifiée comme commune de la couronne urbaine avec les objectifs suivants :

- Organisation de l'espace : polarisation du développement

La couronne urbaine a vocation à renforcer la dynamique de construction, l'offre de service et d'équipements en complémentarité du centre urbain. Elle peut également accueillir des activités économiques. Dans ce contexte, le plateau de Colombelles est considéré comme un site prioritaire d'accueil des activités technologiques et d'importants projets de développement résidentiel.

- Espaces et sites naturels à protéger
- Grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux
 - Réduire la consommation d'espace
 - Limiter la consommation et la fragmentation de l'espace agricole

Le SCOT avance comme objectif une consommation maximum de 3000 hectares sur 20 ans dont 800 ha voués à l'habitat sur Caen la Mer. Concernant la couronne urbaine, un souhait de densité de 31 logements à l'hectare est évoqué pour les opérations portant sur des terrains de plus de 0.5ha avec 30% maximum de logements individuels purs. Sur les opérations inférieures, une moyenne parcellaire de 350m² est préconisée.

- Equilibre social de l'habitat et construction de logements sociaux

Pour les communes de la couronne urbaine, un objectif de 25% de logements sociaux est visé pour les opérations portant sur des terrains de plus de 0.5ha.

- Cohérence entre urbanisation et création de desserte en transports collectifs
- Activités économiques : renforcement de la couronne urbaine en tant que cœur économique du territoire.
- Protection des paysages et mise en valeur des entrées de ville
- Prise en compte des risques

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Le PLU doit être également compatible avec le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** en cours de révision sur le territoire de Caen la Mer pour la période 2010-2015. Celui-ci vise pour objectif démographique de préserver une taille démographique critique sur l'agglomération. Pour cela, trois grandes orientations doivent permettre de relancer une dynamique démographique :

- relancer quantitativement et durablement une dynamique globale de production de logements avec un objectif chiffré de 1400 logements par an sur Caen la Mer soit 210 logements pour les seules communes urbaines.
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés.
- Initier un nouveau dispositif de gouvernance et développer des outils pour une plus grande efficacité de l'action publique.

Dans ce contexte, Cuverville intégrant la couronne urbaine devrait atteindre les objectifs suivants :

- Une densité résidentielle moyenne de 31 logements à l'hectare
- Une typologie de logements correspondant : 30% collectif, 40% intermédiaire et 30% individuel
- Une gamme de logements représentant 45% de privé, 25% en accession sociale et 30% locatif social.

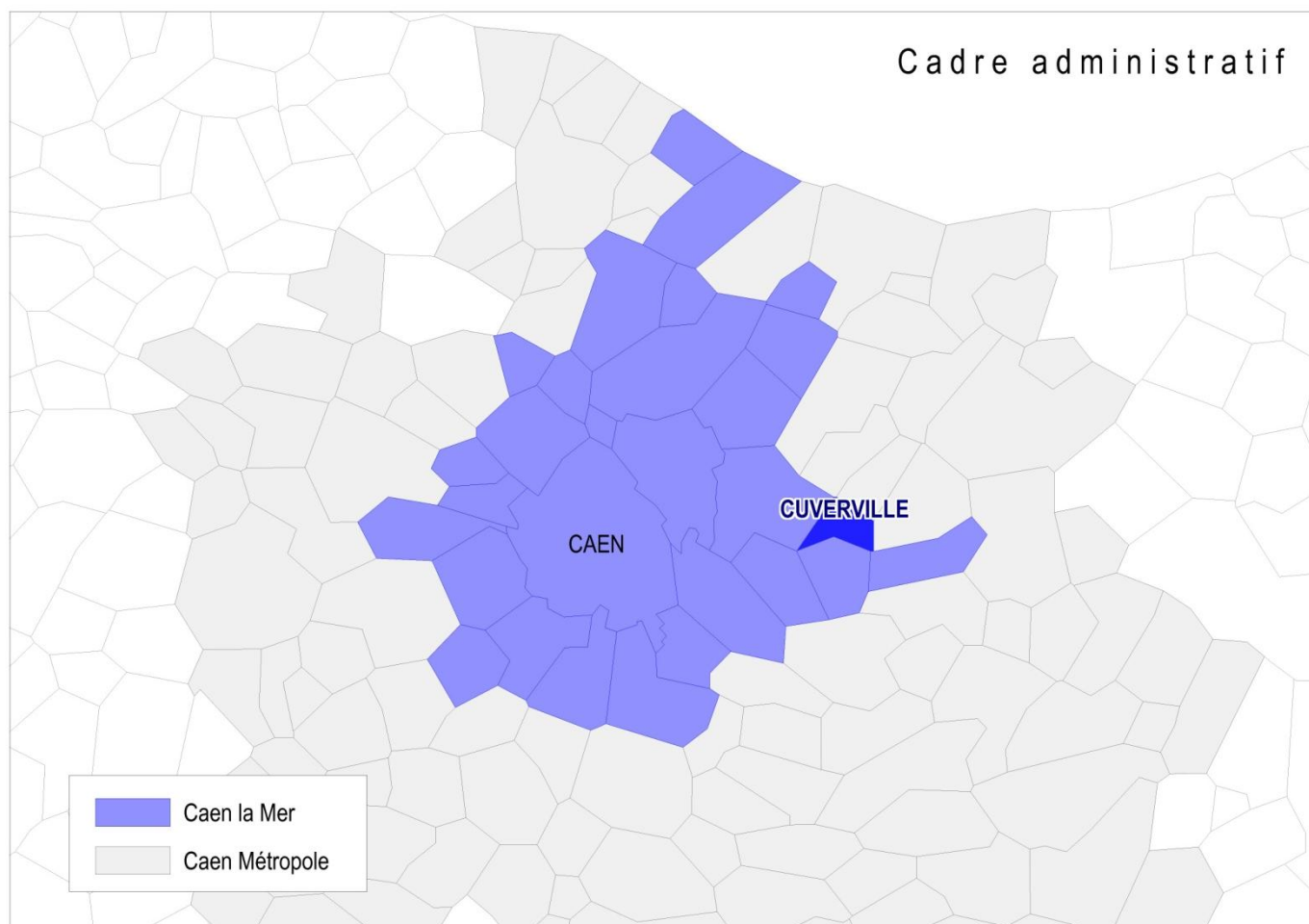
Le document d'Urbanisme doit également respecter le **Plan de Déplacements Urbains (PDU)** qui vise à organiser et à promouvoir une approche multimodale des transports publics sur l'agglomération. La révision du PDU en 2006 a proposé un programme d'actions basé sur 7 axes :

- Maîtriser l'urbanisation et l'aménagement du territoire
- Préserver le cadre de vie et assurer la sécurité des déplacements
- Favoriser le développement de l'usage des transports en commun
- Partager la voirie pour favoriser les modes doux et les déplacements des personnes à mobilité réduite
- Engager une politique de stationnement raisonnée
- Optimiser les déplacements du trafic de marchandises
- Suivre le PDU

Le territoire de **l'agglomération de Caen la Mer**, composé de 29 communes dont Cuverville, a été créé le 1^{er} janvier 2002. Le projet d'agglomération pour l'horizon 2020 vise 5 priorités :

- La compétitivité, le rayonnement et la prospérité
 - Une agglomération « capitale de l'innovation »
 - Attirer, soutenir et fidéliser entreprises et emplois
 - Faciliter l'accès à l'emploi
 - Le tourisme : un secteur économique à investir
- Logement et solidarité
 - L'habitat : relancer et densifier
 - Caen la Mer : une agglomération solidaire

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU



- Mobilité, accessibilité et transports publics
 - Des modes de déplacements cohérents et doux
 - Une agglomération mieux équilibrée, donc plus ouverte et attractive
- Culture et sports
 - Elargir et diversifier l'offre sportive
 - La culture pensée à l'échelle de l'agglomération
- Le développement durable au cœur de chaque action
 - L'agenda 21 : des engagements coordonnés et mobilisateurs
 - Garantir une approche globale de l'éco-responsabilité
 - Assister et conseiller les 29 communes

Dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace rural », Caen la Mer en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, a élaboré en 2006, **la Charte des territoires ruraux et périurbains**. Sa mise en œuvre est assurée par une série d'actions se regroupant autour de quatre thèmes :

- Garantir des espaces agricoles pour pérenniser les exploitations agricoles
- Contribuer à l'amélioration de l'environnement

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

- Conforter le rôle économique de l'agriculture et favoriser la diversification de l'activité agricole
- Développer les relations et améliorer la connaissance mutuelle des milieux agricoles et urbains

Le PLU doit être également compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands** (révisé le 20 novembre 2009 et rentré en vigueur le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de 6 ans) et le SAGE Orne Aval Seules approuvé le 25 février 2011.

Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin.

En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par les quatre enjeux suivants:

- Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques;
- Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

4 – Bilan du Plan d'occupation des sols

4.1 Objectifs et état actuel

Le Plan d'Occupation des Sols initial de Cuverville date du 11 octobre 1978. Modifié à deux reprises en 1981 et 1985, il a été révisé en 1993. Il a fait l'objet de trois modifications depuis cette date dont la dernière date de novembre 2001.

Le POS visait plusieurs objectifs :

- Proposer une nouvelle offre foncière :

De nouvelles zones à urbaniser ont été définies autour du bourg. L'ensemble des zones 1NA, aujourd'hui complètement urbanisées, ont conduit à la création d'environ 125 logements.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Demeure encore un potentiel de près de 13 ha de terrains aujourd'hui classés en NA qu'il faudra analyser dans le cadre du PLU situés au Nord et à l'Est du bourg et de façon moindre à l'Ouest.

- Préserver les espaces agricoles

Face à un développement urbain important, il semblait essentiel de préserver des espaces agricoles au Nord et à l'Est de la commune. Près de la moitié du territoire communal ont ainsi été classés en zone NC.

- Favoriser le développement de l'activité économique

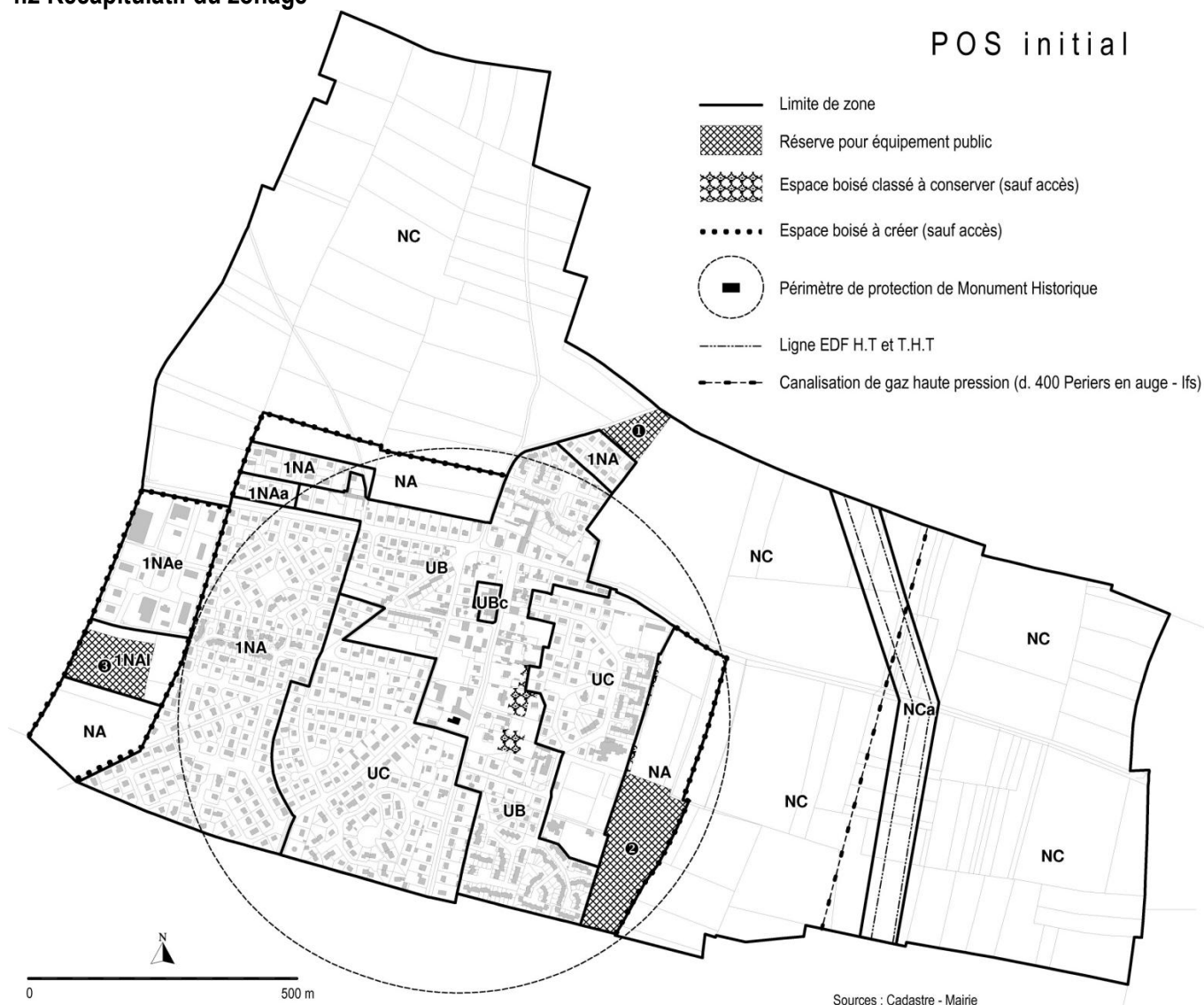
Intégrant la couronne urbaine, la commune souhaitait pouvoir accueillir des entreprises sur son territoire. La zone de la Vanière a ainsi été créée il y a une quinzaine d'années sur 4 hectares à l'Ouest du territoire

. Cette zone est aujourd'hui à 100% de sa capacité.

- Proposer de nouveaux équipements

Une zone NAI avait été réservée à cet effet au Sud de la zone d'activité. Elle accueille aujourd'hui une salle des fêtes et de la culture.

4.2 Récapitulatif du zonage



1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de Cuverville délimitait près de 45 hectares de zones urbanisées, 38 hectares de zones naturelles urbanisables et 118 hectares de zones non constructibles.

Aujourd'hui, après la réalisation de nombreux projets, notamment l'urbanisation de l'ensemble de ses zones 1NA, la commune doit lancer une nouvelle réflexion pour les 15 années à venir. Souhaitant poursuivre son développement, elle doit notamment revoir les potentialités et l'intérêt de ses zones NA, en tenant compte des objectifs du SCOT et du PLH en phase de finalisation.

Tableau récapitulatif des surfaces

Zones	Superficie des zones	
	Superficie en ha	
UB		22.35
UC		22.59
TOTAL Zones Urbanisées		44.94
NA		12.98
1NA		20.57
dont : 1NAI : 2,15		
1NAe		4.58
TOTAL Zones naturelles urbanisables		38.13
NC		117.93
TOTAL Zones naturelles protégées		117.93
TOTAL GENERAL		201.00

Espaces Boisés Classés
Alignement boisé à créer

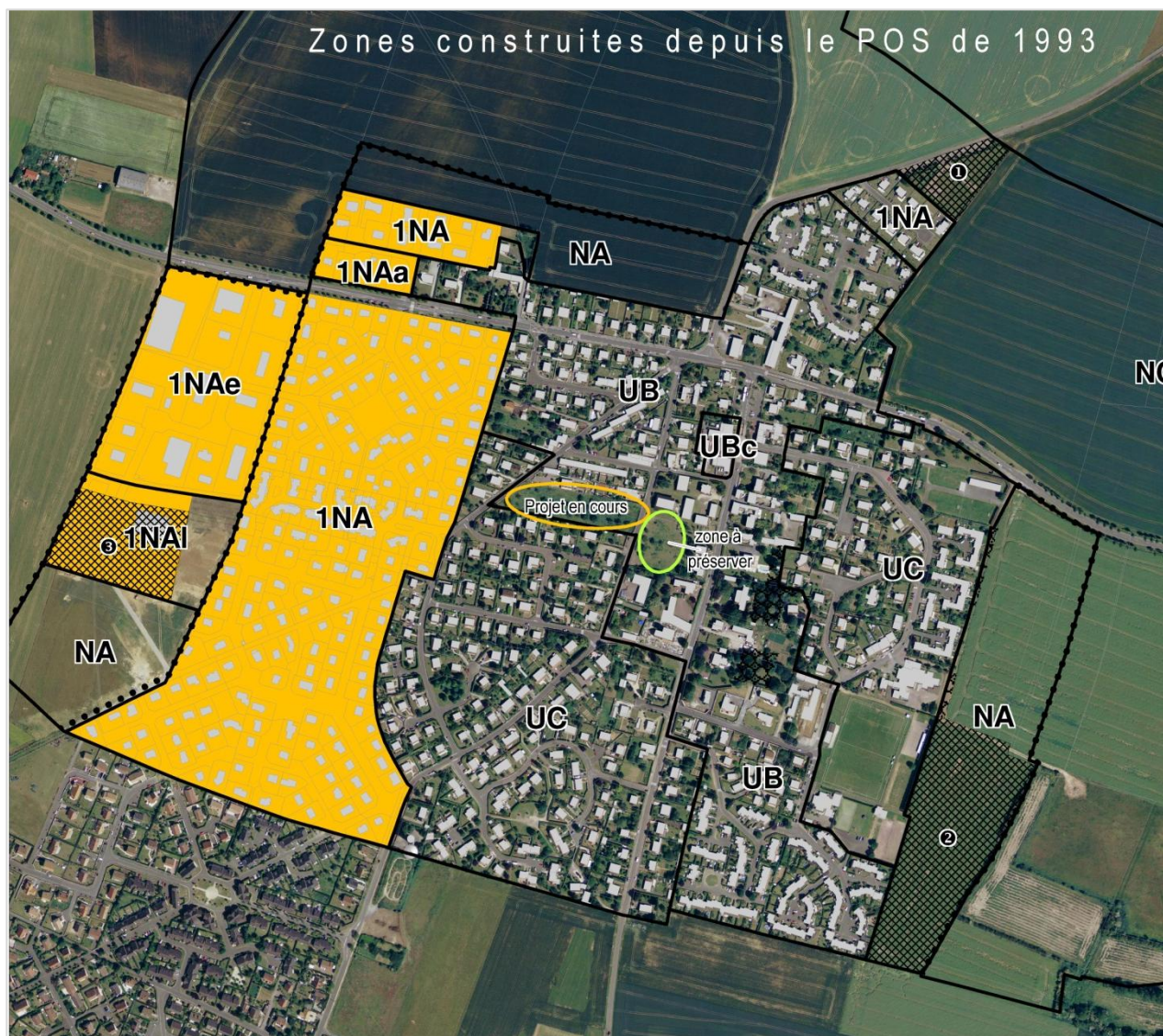
0.40
2500 ml

4.3 Evolution de la commune depuis la mise en place du POS et bilan de la consommation des espaces

L'évolution de la commune et des dispositions règlementaires invite à revoir le zonage sur les points suivants :

- L'ensemble des zones 1NA ont été urbanisées soit près de 20.5ha avec des procédures de lotissement
- La zone 1NAe est occupée par la zone d'activité de la Vanrière
- La zone 1NAI accueille désormais la salle des fêtes et de la culture ainsi qu'un bassin de rétention
- Par ailleurs les deux zones NA n'ont pas évolué
- Les emplacements réservés 1 et 3 ont été aménagés tandis que le n°1 dédié à de nouveaux équipements publics n'a pas été réalisé ; il reste cependant d'actualité.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU



Comparatif de l'évolution des surfaces urbanisées et naturelles

ZONES	POS en 1993	Potentialités actuelles Du POS
Zones urbanisées (ZONE U + 1NA urbanisées)	44.94 ha	65.51 ha
Zones urbanisées à vocation d'activités	-	4.58 ha
TOTAL zones urbanisées	44.94 ha	70.09 ha
Zones à urbaniser (1NA + NA)	33.55 ha	12.98 ha
Zones à urbaniser pour activités (1NAe + NAe)	4.58 ha	-
TOTAL zones à urbaniser	38.13 ha	12.98 ha
Zone agricole	117.93 ha	117.93 ha
TOTAL	201 ha	201 ha

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Les potentialités du POS sont aujourd'hui réduites. Il demeure très peu de parcelles libres en zone urbaine, les seules possibilités d'évolution se résumant à une densification de l'existant ne pouvant être envisagée que sous couvert d'une évolution réglementaire du PLU. Les zones à urbanisation immédiates étant réalisées, l'opportunité de maintenir et d'ouvrir les zones NA à l'urbanisation est à mettre à l'étude. En terme d'activité, l'ensemble de la zone est occupée et son extension ne pourra être envisagée qu'au regard des potentialités offertes par les zones limitrophes.

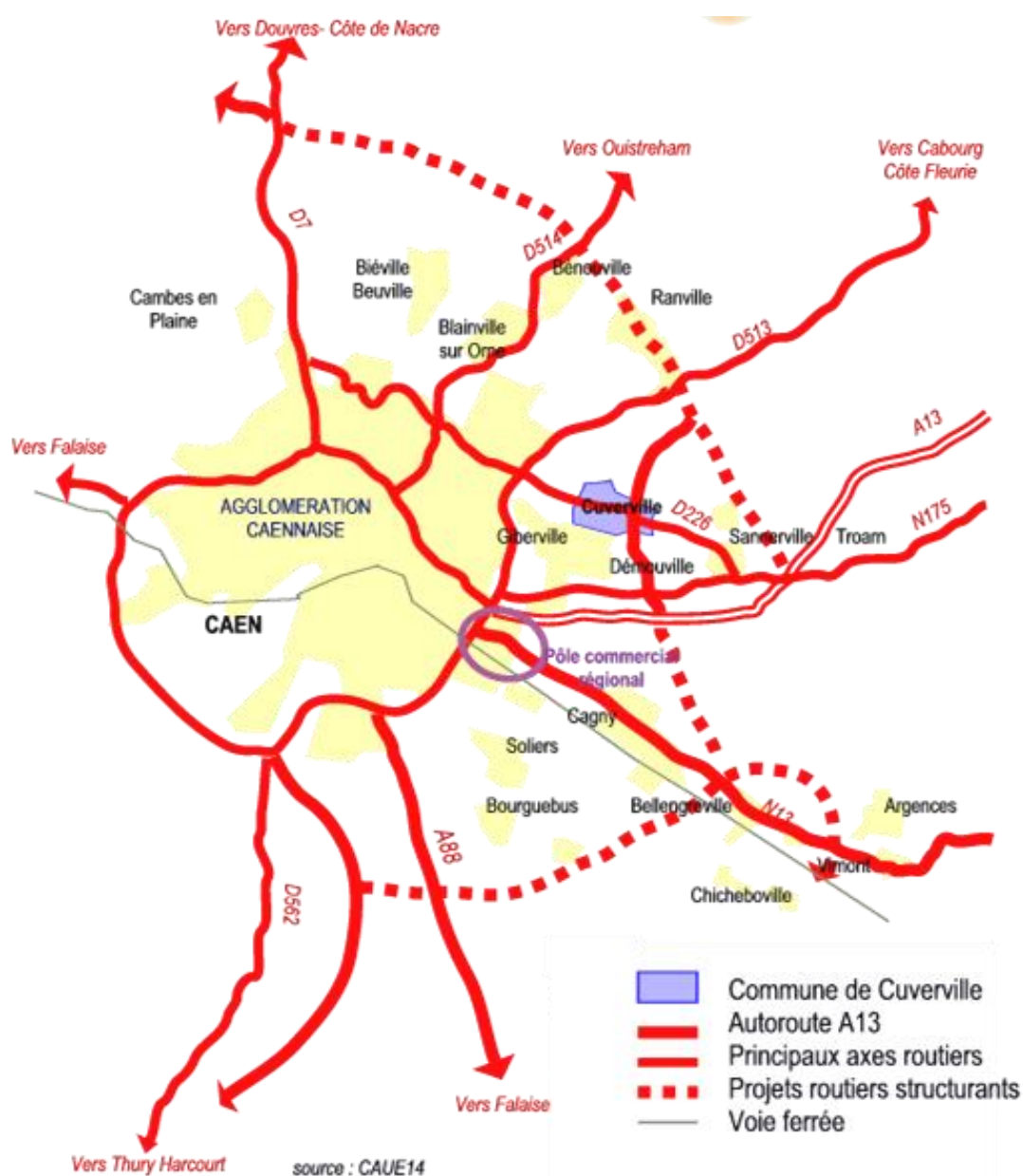
Etat initial de l'environnement

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Cuverville, commune urbaine de l'Est de l'agglomération caennaise, occupe un territoire de 201 hectares.

Située dans la plaine de Caen septentrionale, la commune se caractérise par un contraste entre champs ouverts voués à la grande culture céréalière et espaces urbanisés concentrés au sud du territoire en continuité des communes voisines.

Situé aux portes de l'agglomération de Caen la Mer, sur la RD226, axe majeur de communication et à proximité de zones commerciales et économiques importantes, la commune observe une pression urbaine forte.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

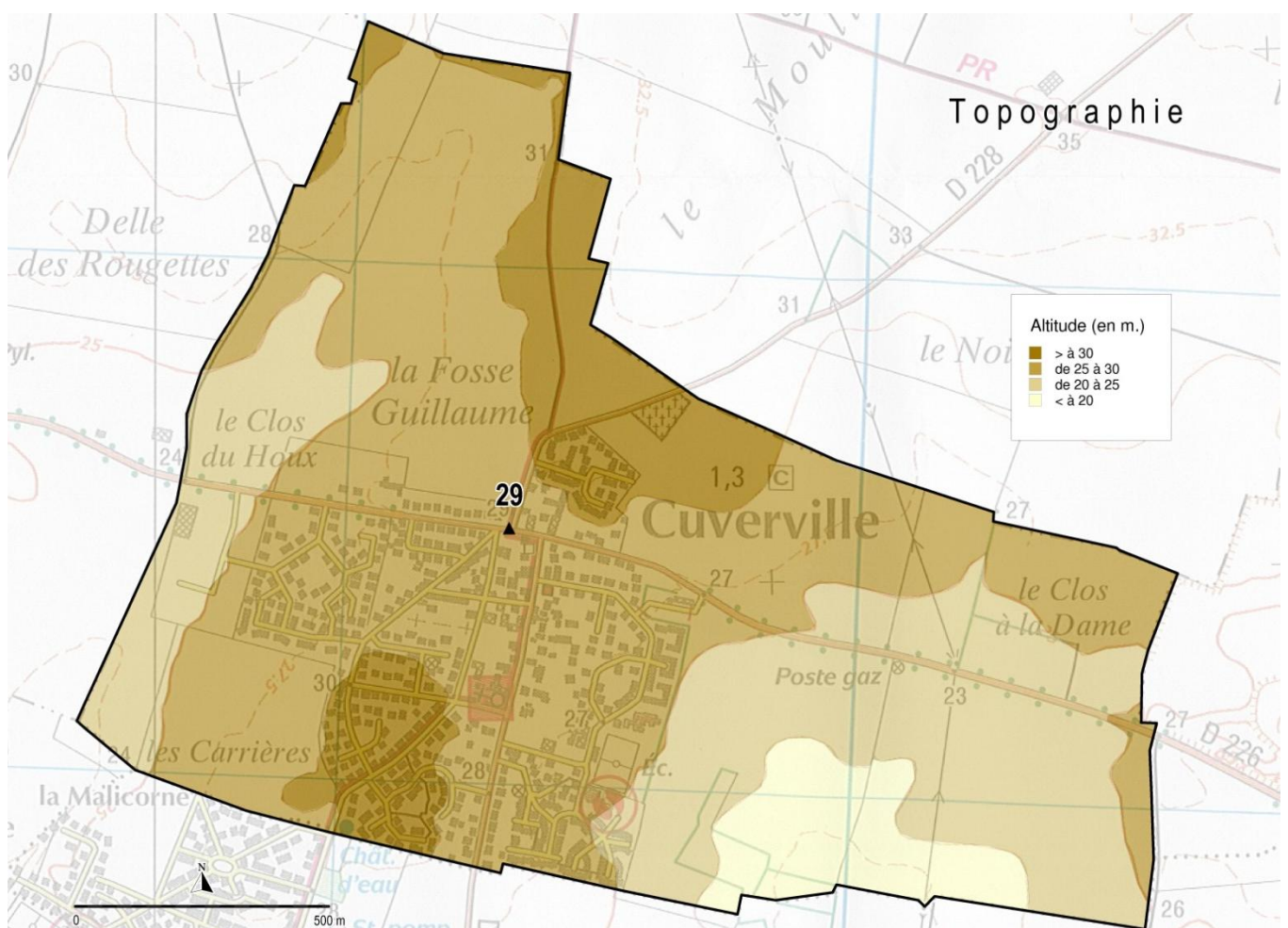
1. Topographie

Le territoire communal de Cuverville, d'une superficie de 201 hectares se situe en périphérie de l'agglomération caennaise et s'inscrit au sein de la région agricole « Plaine de Caen Falaise ».

Dans ce paysage de plaine, le territoire présente un faciès plat. Le point culminant s'enregistre au Nord du territoire à proximité de la D228 à 31 mètres d'altitudes. Les variations de niveau demeurent cependant quasiment inexistantes puisque les points les plus bas sont relevés autour de 18 mètres au Sud Est de la commune.

Ce paysage de culture sans haies, typique de la plaine de Caen, crée de fortes visibilités sur le village depuis le Nord notamment des départementales 223 et 513.

Seules quelques haies à l'Est interrompent la monotonie du paysage.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Le service est exploité en affermage, le délégataire étant la SAUR France.

Le Syndicat compte en ressources propres le forage de Démouville et en importation des communes voisines les eaux de Giberville. Il n'existe pas de point de captage sur le territoire communal.

- Les ressources propres :

Nature	Localisation	Désignation	Capacité de production (m ³ /j)	Production 2008 (m ³)	Production variation 07/08
Captage en nappe souterraine	DEMOUVILLE	F1	800	191148	+5.68%

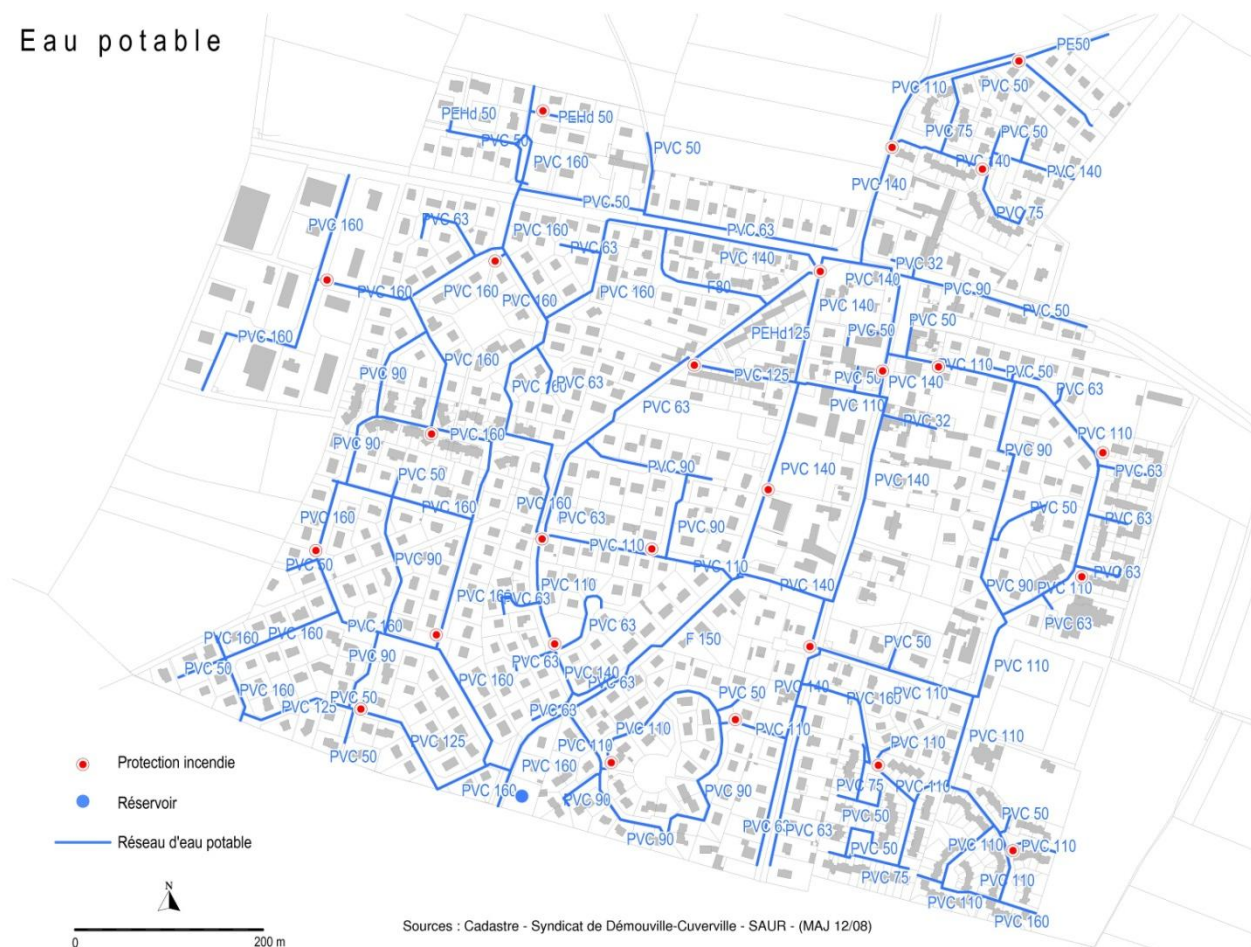
Rapport annuel du Syndicat de
Démouville Cuverville 2008

- Les importations d'eau :

Exportateur	Importé en 2008 (m ³)	Importé en 2007 (m ³)
Giberville	16030	20244

Total des ressources en m ³			
	2008	2007	variation
Ressources propres	191148	180866	+5.68%
Importations	16030	20244	-20.82%
TOTAL général	207178	201110	+3.01%

Eau potable



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Le volume d'eau produit par le Syndicat a augmenté de 5% entre 2007 et 2008 alors que parallèlement le volume importé a diminué de 20 %. Néanmoins, compte tenu du développement des communes, le volume total mis en distribution a augmenté de 6.18%. Il est également à noter que la consommation des abonnés domestiques a augmenté avec +4.75% de même que la consommation moyenne qui affichait 100m³ par an et par abonné contre 92 m³ en 2007.

Selon les dernières données, le résultat des analyses révèle une eau de très bonne qualité bactériologique.

En 2008, le syndicat comptait 2006 abonnés dont 743 sur la commune de Cuverville..

Le stockage et la pression sont assurés par un château d'eau d'une capacité de 1000m³ situé au Sud du Bourg.

4. Gestion de l'assainissement

4.1 Gestion des eaux usées

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par le Code des Collectivités territoriales :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Appartenant à la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer, la commune est raccordée à la station d'épuration du Nouveau Monde à Mondeville. Mise en service en 2003, elle traite les effluents de 29 communes.

Étudiée pour accompagner l'évolution démographique et économique de l'agglomération, elle peut couvrir actuellement les besoins d'une population de 240000 habitants et de 1700 hectares de surfaces d'activités. Elle est configurée pour 300000 habitants et 2100 hectares.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La desserte de la commune est assurée pour l'essentiel par un réseau gravitaire. Seuls l'Extrémité Ouest et une extension récente de l'urbanisation au Nord du territoire communal ont imposé la présence de postes de relevage.



4.2 Gestion des eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

La commune est desservie partiellement dans sa moitié Est. Un bassin de rétention comprenant deux bacs a par ailleurs été réalisé récemment au Sud de la zone d'activité.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



5. Autres réseaux

- Electricité

La commune est grevée par la servitude 14 pour le passage des lignes 225kV de Ranville.

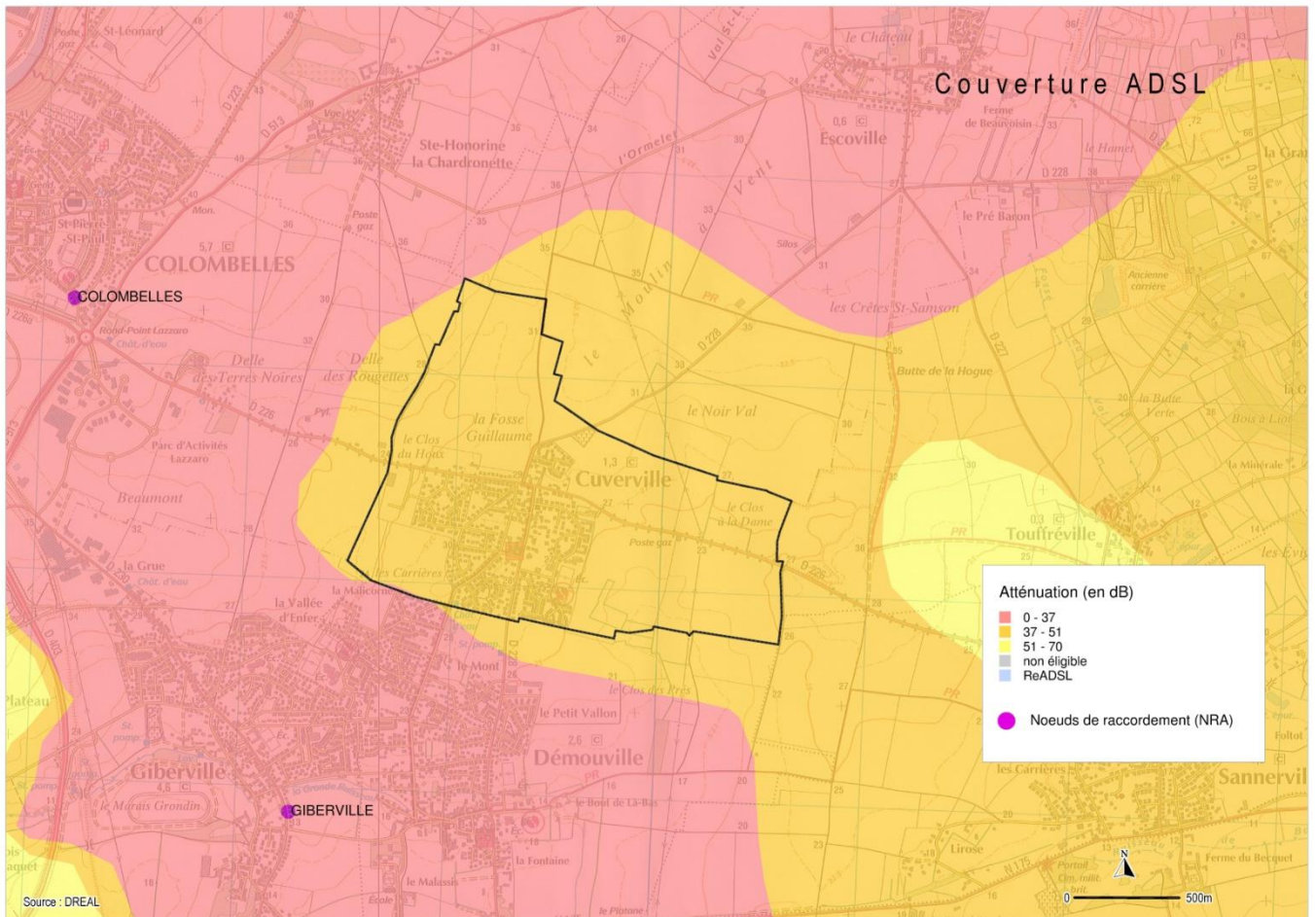
- Fibre Optique et réseau ADSL

La commune est desservie par une ligne de fibre noire à l'Ouest du territoire dont l'extension est envisagée sur les secteurs de la mairie et de la zone d'activité.

Le haut débit numérique devrait arriver sur la commune à partir de 2015. Il faut savoir que le réseau sera intégré aux fourreaux de France Télécom.

En terme de réseau ADSL, la commune bénéficie d'une bonne couverture sur l'ensemble de son territoire.

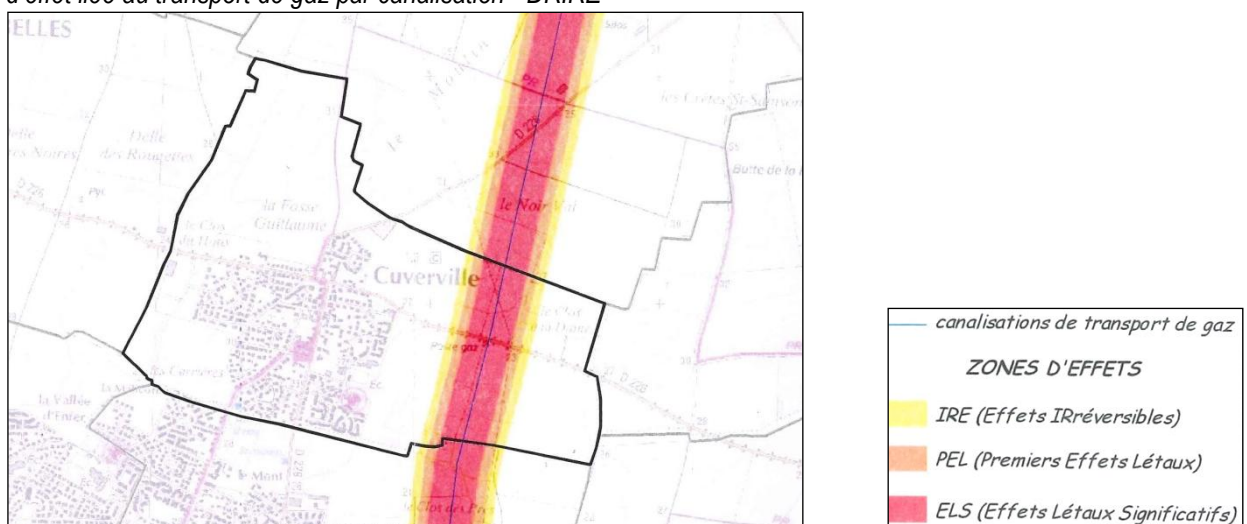
2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



- Gaz

La commune est concernée par le passage de la canalisation de gaz DN400 Escoville – Démouville qui traverse le territoire du Nord au Sud dans sa partie Est.

Zone d'effet liée au transport de gaz par canalisation - DRIRE



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :

-Adaptation des dessertes par les réseaux des nouvelles zones à urbaniser

L'ensemble de la commune est desservie par l'assainissement collectif dont l'extension peut être assimilée par les structures existantes. Il conviendra d'analyser la capacité des réseaux existants pour tout nouvel aménagement et de veiller à leur possibilité d'extension. Dans une démarche de développement durable, la gestion des eaux pluviales requiert une attention particulière. Des dispositifs alternatifs au réseau actuel et respectueux de l'environnement tels les noues par exemple pourront être envisagés dans le cadre d'une nouvelle urbanisation.

- Prise en compte de la topographie de la commune dans tout nouvel aménagement

Le faible relief de la commune rend particulièrement visible les nouvelles constructions. Il sera ainsi nécessaire de traiter avec soin les abords des zones d'urbanisation future afin de favoriser leur intégration paysagère.

- Préservation des sols et des ressources en eau

La préservation des ressources en eau implique un contrôle de pollution notamment anthropique et agricole. Il est donc nécessaire de favoriser la circulation des eaux et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en cinq grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.



● Les espaces ruraux

La commune de Cuverville se situe au cœur de la Plaine de Caen-Falaise. Celle-ci faiblement ondulée présente un aspect dénudé et monotone aux larges perceptions visuelles. Cet espace agricole qui domine les paysages de la commune est constitué de grandes parcelles émanant des opérations de remembrement. Exploitées de façon intensive, elles forment de grandes étendues où seuls quelques rares éléments boisés demeurent.

● Les espaces naturels

Au regard de l'occupation prégnante des espaces agricoles, les autres espaces naturels se résument à la présence de quelques bosquets et haies à la faveur de chemins ruraux. Demeurent ainsi quelques bosquets au Sud. A noter également la présence de deux prés complantés conservés en cœur de village au sein de l'espace bâti.

● Les espaces habités

A l'instar des communes de plaine, l'habitat est concentré au sein du bourg notamment au Sud de la RD226. Il s'inscrit par ailleurs, dans sa partie Sud, en continuité du tissu urbain de Démouville. L'habitat qui s'est développé par îlot le plus souvent sous la forme de maisons individuelles présente une certaine densité à savoir qu'il demeure très peu de parcelles non bâties au sein du tissu urbain. Dans ce sens les extensions se réalisent sur les franges.

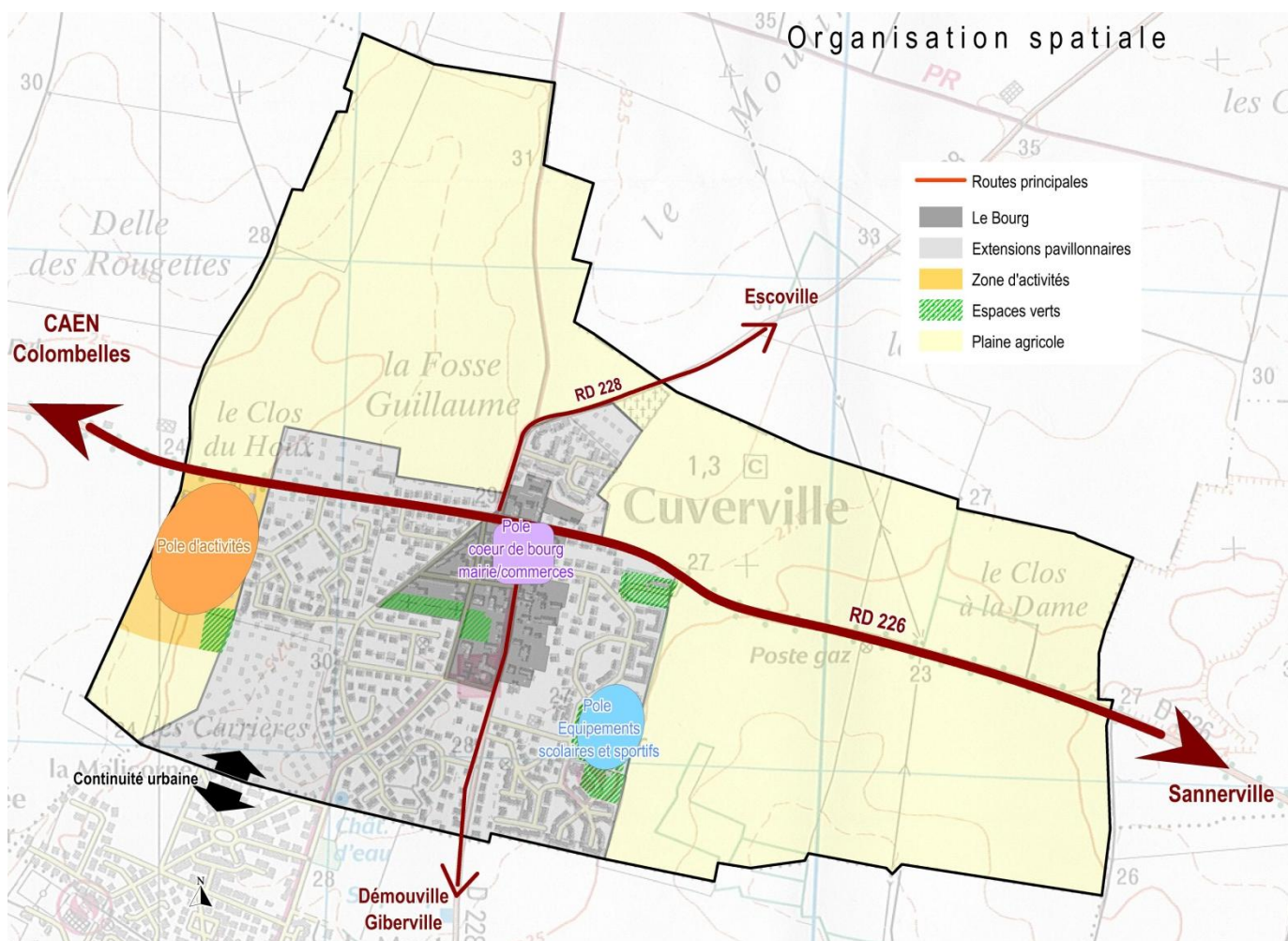
● Les espaces d'activité économique et d'équipements

Ceux-ci se répartissent en pôles structurants sur la commune :

- Un pôle commercial et de services en cœur de bourg au niveau de la mairie

3 – Organisation des espaces et développement durable

- Un pôle d'équipements avec infrastructures scolaires et sportives au Sud Est du Bourg
- Un pôle d'activités artisanales au Sud Ouest
- Un des objectifs de ce PLU sera donc de recréer ou de conforter les déplacements et notamment les liaisons douces entre ces différents services et les secteurs d'habitat
- Les espaces d'organisation et de transition
 - Les infrastructures routières : la commune est traversée par les RD226 et RD228 qui supportent l'essentiel du trafic routier
 - les entrées de ville sur la RD226 et les principaux carrefours constituent des éléments à aménager pour assurer une traversée sécurisée de la commune
 - La place centrale : la commune bénéficie d'un véritable cœur de bourg matérialisé par la présence de la mairie et de commerces. Dans ce sens, elle doit faire l'objet d'une attention particulière, celle-ci représentant un lieu privilégié de rencontre et de dynamisme de la vie communale.



3 – Organisation des espaces et développement durable

Cuverville bénéficie d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être avancées :

- Le développement de la commune ne pourra se faire qu'en extension du tissu bâti existant imposant un traitement spécifique des franges urbaines
- La petite taille de la commune impose un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et protection des espaces agricoles. Des réflexions sur de nouvelles formes urbaines permettant d'assurer une gestion plus économe des sols devra être entreprise
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur et de veiller à conserver des liens et ainsi une continuité urbaine entre îlot édifié.

1.2 Les unités paysagères

La loi relative à la protection et la valeur des paysages du 08 janvier 1993 affirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans les documents d'urbanisme et permet notamment de protéger les éléments constitutifs des paysages jugés de qualité.

Située à l'Est de l'agglomération caennaise, la commune de Cuverville, s'inscrit dans un paysage de plaine caractérisé par une activité agricole prégnante. Il se retrouve ainsi de grandes étendues découvertes aux larges perceptions visuelles dans lesquelles le bâti concentré et les boisements occupent une faible place.

Toutefois, comme il est souligné dans l'Atlas régional de Basse Normandie, dans ces paysages où la silhouette des villages se détache avec netteté de leur environnement de champs cultivés, la pression urbaine de la ville se fait ressentir. Les perceptions si elles demeurent importantes sont plus limitées que la partie Sud de la plaine de Caen par les extensions urbaines importantes. Le paysage est marqué ainsi par le découpage rectiligne des voies de communication principales qui rejoignent assez rapidement d'autres noyaux urbanisés dont la présence est soulignée par quelques bois ou alignements d'arbres.

La commune de Cuverville demeure dans ce sens particulièrement visible depuis le Nord et l'Ouest tandis que le Sud et l'Ouest bénéficie de la présence de bosquets. A noter également, que la poursuite de l'urbanisation des communes périurbaines a conduit aujourd'hui à la continuité de l'espace bâti avec Démouville.

Dans ce contexte de périurbanisation, les espaces naturels et plus particulièrement agricoles représentent aujourd'hui 67% du territoire communal contre 81% en 2000.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1.3 La perception du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la commune de Cuverville au sein d'un paysage de campagne découverte ouvre de larges perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette. Seules quelques haies et bosquets le long des routes ou aux abords des zones bâties interrompent parfois la monotonie du paysage.



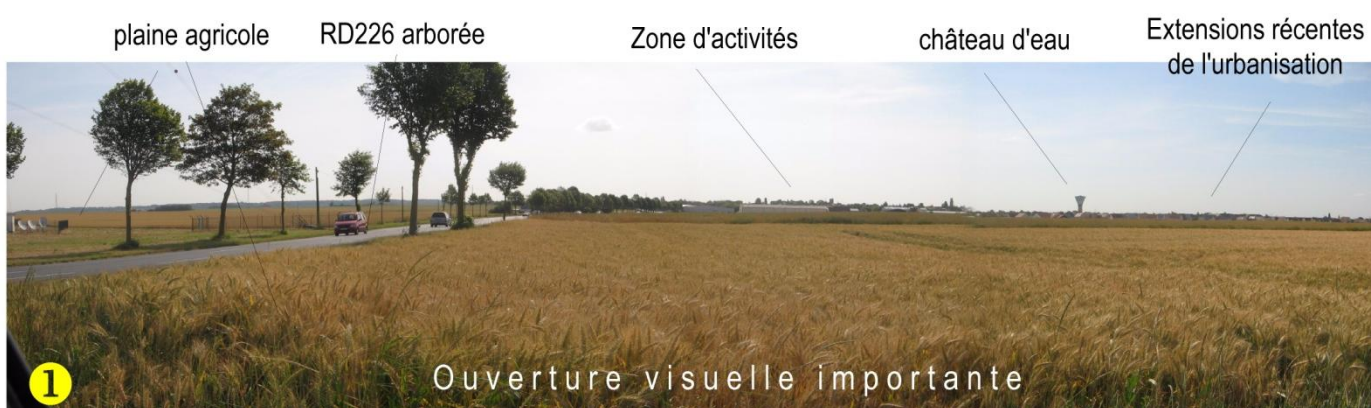
Selon la topographie et bien qu'elle soit faiblement ondulée, certains secteurs sont parfois plus ou moins sensibles visuellement.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les abords des zones bâties notamment les extensions créées en marge du bourg constituent des secteurs à traiter systématiquement d'un point de vue architectural et /ou paysager. Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de définir ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

Quelque soit l'endroit où l'on se trouve, la commune reste particulièrement perceptible, celle-ci s'inscrivant dans un paysage de plaine découverte. Il se retrouve ainsi les éléments identitaires tels que l'église ou le château d'eau ainsi qu'une urbanisation de type pavillonnaire de faible hauteur le plus souvent soulignée par un rideau de haies peu dense.

● La perception depuis la RD226 (Ouest de la commune)

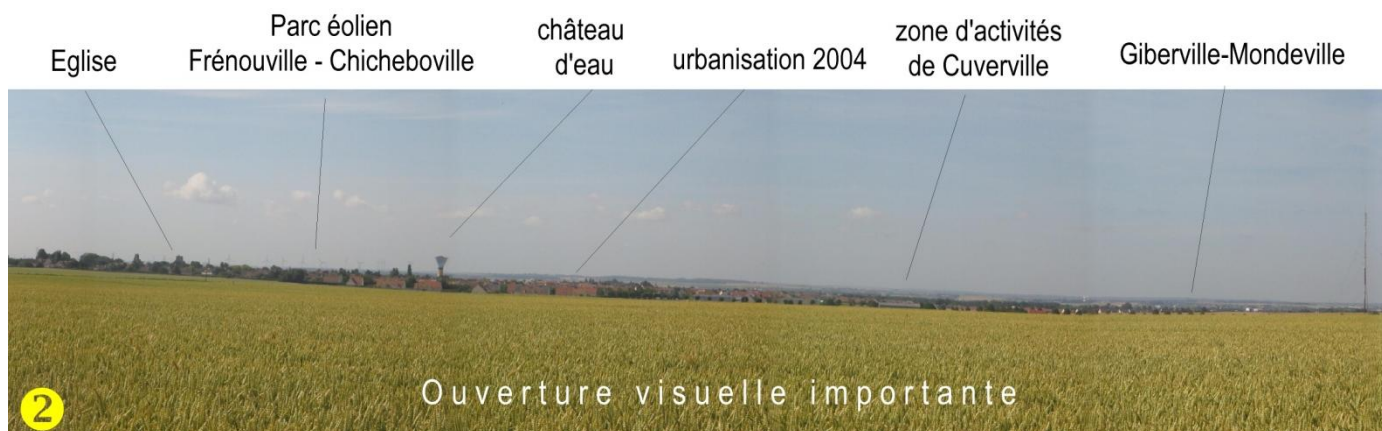


La départementale 226 constitue l'accès principal de la commune. Cette vue réalisée depuis l'Ouest du territoire montre bien le contexte dans lequel s'inscrit Cuverville. En périphérie immédiate de l'agglomération caennaise, le tissu urbain concentré en un seul site est entouré par la plaine agricole. Constitués de champs ouverts, ces paysages favorisent des perceptions importantes dans lesquelles tout élément bâti est immédiatement repérable. Seules quelques haies ou bosquets interrompent la profondeur des champs visuels comme tel est le cas de la RD 226 et son alignement d'arbres. Ainsi lorsque l'on arrive sur la commune depuis le rond point Lazzaro, il se perçoit en premier plan la zone d'activité dont les hauteurs limitées des bâtiments s'harmonisent avec les habitations au second plan. A l'instar de nombreuses communes périurbaines, la poursuite de l'urbanisation de la Cuverville sous forme de maisons individuelles dont les façades au teint clair sont particulièrement perceptibles, s'est réalisée en marge du tissu existant empiétant ainsi sur les terres agricoles.

● La perception depuis l'Ormelet (Ste Honorine la Chardonnette)

La commune est nettement perceptible depuis le Nord qu'il s'agisse de la RD513 ou comme le montre la photo ci-dessous, l'Ormelet. L'ouverture visuelle de la plaine permet également d'apercevoir des éléments bien plus lointains tels les parcs éoliens de Frénouville- Chicheboville ou l'urbanisation plus dense de Giberville puis Mondeville.

3 – Organisation des espaces et développement durable



● La perception depuis le chemin rural au lieu dit la Fosse Guillaume



La plaine agricole caractérise les espaces naturels de la commune. Ils se retrouvent plus particulièrement au Nord et à l'Est, l'Ouest étant plus soumis à une pression foncière importante notamment en raison de la présence proche des parcs d'activité Lazzaro. Ces paysages de plaine sont largement influencés par la proximité de l'agglomération caennaise avec des perceptions fortes sur les villes voisines, notamment Colombelles sur cette vue.

● La perception depuis la RD228 (Nord de la commune)



3 – Organisation des espaces et développement durable

L'approche de la commune depuis le Nord démontre bien le contexte périurbain dans lequel Cuverville se trouve avec des perceptions fortes sur les zones d'activités et une urbanisation plus dense où les contours communaux deviennent plus difficiles à définir. En premier plan, la silhouette des premières habitations aux teintes claires opposée à la platitude du paysage souligne tout l'intérêt d'un traitement paysager des franges urbaines afin d'assurer une transition harmonieuse entre espaces naturels et espaces bâtis.

● La perception depuis la RD 226 (Est)



Le sud Est de la commune présente les mêmes caractéristiques que le Nord avec des grands espaces de plaine découverte où demeurent quelques rares haies et bosquets. Cuverville qui présente une surface communale de faible taille devra trouver un juste équilibre entre la préservation de ses terres agricoles et la poursuite de son urbanisation. .

● La perception depuis la RD 226 (Est)



L'entrée de ville Est par la RD 226 présente des perceptions plus atténuées en raison notamment de la présence d'une haie arborée un peu plus dense de part et d'autre de la voie. Par ailleurs, si le bâti demeure perceptible, il se remarque néanmoins des franges urbaines plus végétalisées constituées de haies bocagères limitant les champs visuels et les vues sur l'urbanisation des communes voisines.

3 – Organisation des espaces et développement durable

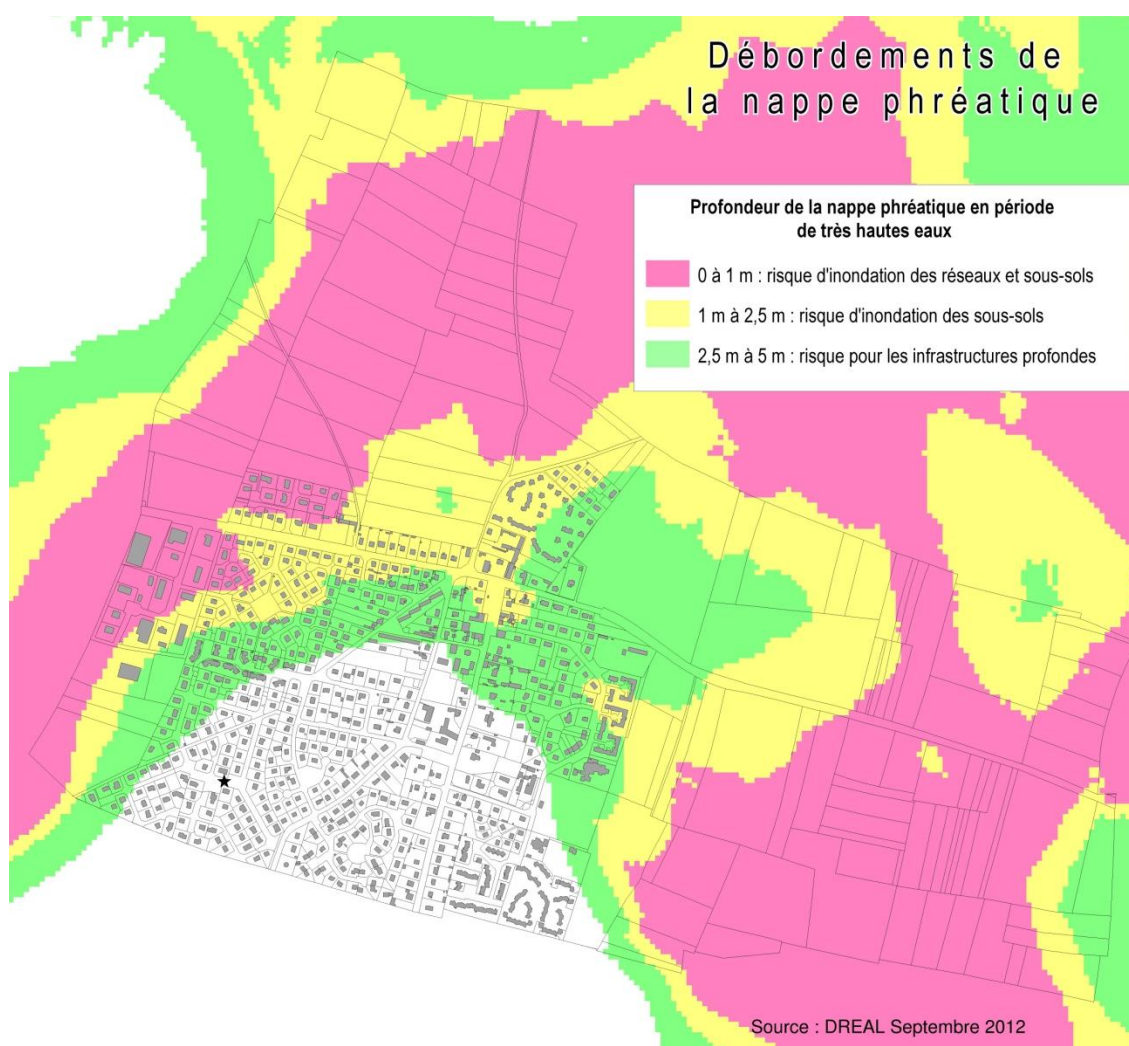
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

La Commune de Cuverville, de par sa situation sur un substrat calcaire au sein de la Plaine présente un milieu naturel peu sensible écologiquement essentiellement voué à l'activité agricole.

Certains éléments tels, par exemple, la ressource en eau ou les haies requièrent néanmoins une attention particulière afin de les préserver et/ou les mettre en valeur. Ces secteurs plus sensibles et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

2.1 Les zones de remontée de nappe

L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître quelques zones soumises à ce risque sur le territoire communal. En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues).

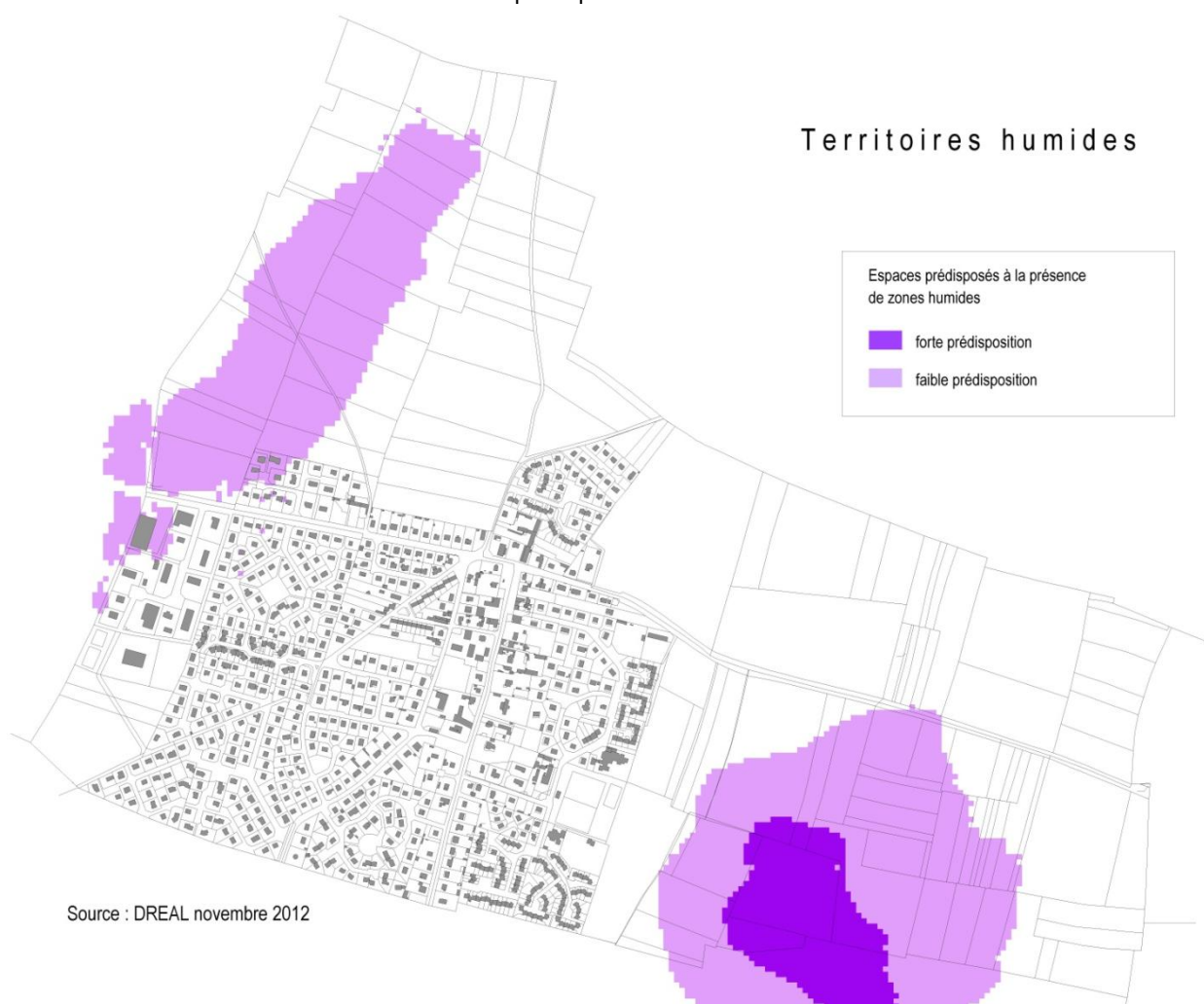


3 – Organisation des espaces et développement durable

L'identification d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous sols en situation de très hautes eaux. Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables ou à caractère humide, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

Sur la commune, les risques identifiés concernent essentiellement l'ensemble des terres non urbanisées ainsi que la moitié Nord du bourg. Les secteurs déjà urbanisés sont touchés par un aléa faible présentant un risque uniquement pour les infrastructures profondes. Parallèlement, il est à noter que les extensions récentes ainsi que les franges urbaines pouvant être concernées par un développement de la commune sont identifiées en aléa moyen présentant un risque pour les sous-sols. Il conviendra, dans ce sens, en cas d'urbanisation, de prendre les mesures nécessaires pour protéger les réseaux et éviter les constructions enterrées.

La DREAL a par ailleurs élaboré une cartographie des zones humides et de prédispositions des territoires.



3 – Organisation des espaces et développement durable

Ces secteurs sont des indicateurs sur la présence de milieux naturels riches fournissant eau et aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouant un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration. Il convient dans ce sens lorsque la prédisposition est forte de les préserver. Sur Cuverville, les terrains identifiés se retrouvent à l'Est du territoire dans un secteur réservé à l'agriculture. Un alea très faible se retrouve au Nord Ouest du bourg au niveau des zones de remontées de nappe. Ce secteur sera dans la mesure préservé de toute nouvelle construction.

2.2 La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune est classée selon trois zones :

- Zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole

Le but de cette directive et du classement en zone vulnérable est de faire évoluer les pratiques de fertilisation azotée des agriculteurs dans ces secteurs afin d'améliorer la qualité des eaux. La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2009 définissant le programme d'action 2009-2013 à mettre en œuvre dans le Calvados. Elle y est inscrite au titre des zones vulnérables à la pollution des eaux superficielles et souterraines par les nitrates d'origine agricole.

- Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires. Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux.
- Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource en ZRE permet ainsi d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation. La commune a ainsi été répertoriée dans la ZRE de la nappe des calcaires Bajo-Bathonien par arrêté préfectoral du 04 février 2004.

Par ailleurs, en terme de périmètre sensible, il est à noter que le périmètre de protection du captage de Démouville, bien qu'il ne soit pas sur le territoire, jouxte la limite communale au Sud.

2.3 Les haies et espaces verts

- Les haies et bosquets

Située en secteur de plaine découverte, la commune n'enregistre pas de forêt ou bois sur son territoire. Seuls quelques linéaires ou petits bosquets demeurent au Sud. Ces éléments, faiblement représentés sur le territoire communal, demeurent dans ce sens très fragiles et sensibles aux évolutions paysagères. En effet, en raison des caractéristiques de la plaine agricole, de la modification des pratiques et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcelles, de nombreuses haies ont été supprimées.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Le manque d'entretien, l'exploitation des arbres mûrs sans renouvellement, les maladies diverses ont amoindri la qualité des haies sans pour autant les faire disparaître.



3 – Organisation des espaces et développement durable



Outre leur rôle paysager, les haies assurent dans certains cas, une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Au regard des risques de remontée de la nappe, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles ont également une fonction biologique importante due à leur situation transitoire entre plusieurs milieux et constituent des refuges pour la petite faune.

Il est par conséquent nécessaire d'identifier les éléments les plus intéressants et les maintenir dans le paysage. Après des années durant lesquelles les boisements étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisée.

Dans ce sens, il est intéressant de relever la présence :

- de quelques haies bocagères au Sud du territoire communal, véritable refuge pour la faune dans un milieu de plaine
- de haies arborées le long de la départementale favorisant l'intégration du bâti
- d'une haie bocagère reconstituée en limite des dernières constructions à l'Ouest et bordant une piste cyclable

● Les espaces verts

Au sein de l'espace urbanisé, les espaces verts constituent des éléments essentiels en terme de « respiration » qu'il est important de préserver.

Sur Cuverville, il peut se relever la présence d'espaces aménagés contribuant à cette fonction notamment un espace public créé au sein du lotissement à l'Est de la commune et uniquement accessible par les piétons ou les cyclistes. Il peut également être évoqué les terrains de sport ainsi que le square de l'église qui contribuent à cet environnement non bâti.

Dans cet espace bâti très compact, deux espaces naturels demeurent. Si l'un d'entre eux fait actuellement d'une demande de permis d'aménager, le second requiert un intérêt particulier. En effet, en cœur de bourg, à proximité de l'église, demeure une parcelle actuellement occupée par des vergers et des chevaux qu'il pourrait sembler intéressant de préserver en espace vert afin de créer des espaces d'animation et de loisirs dans une commune à forte vocation résidentielle.

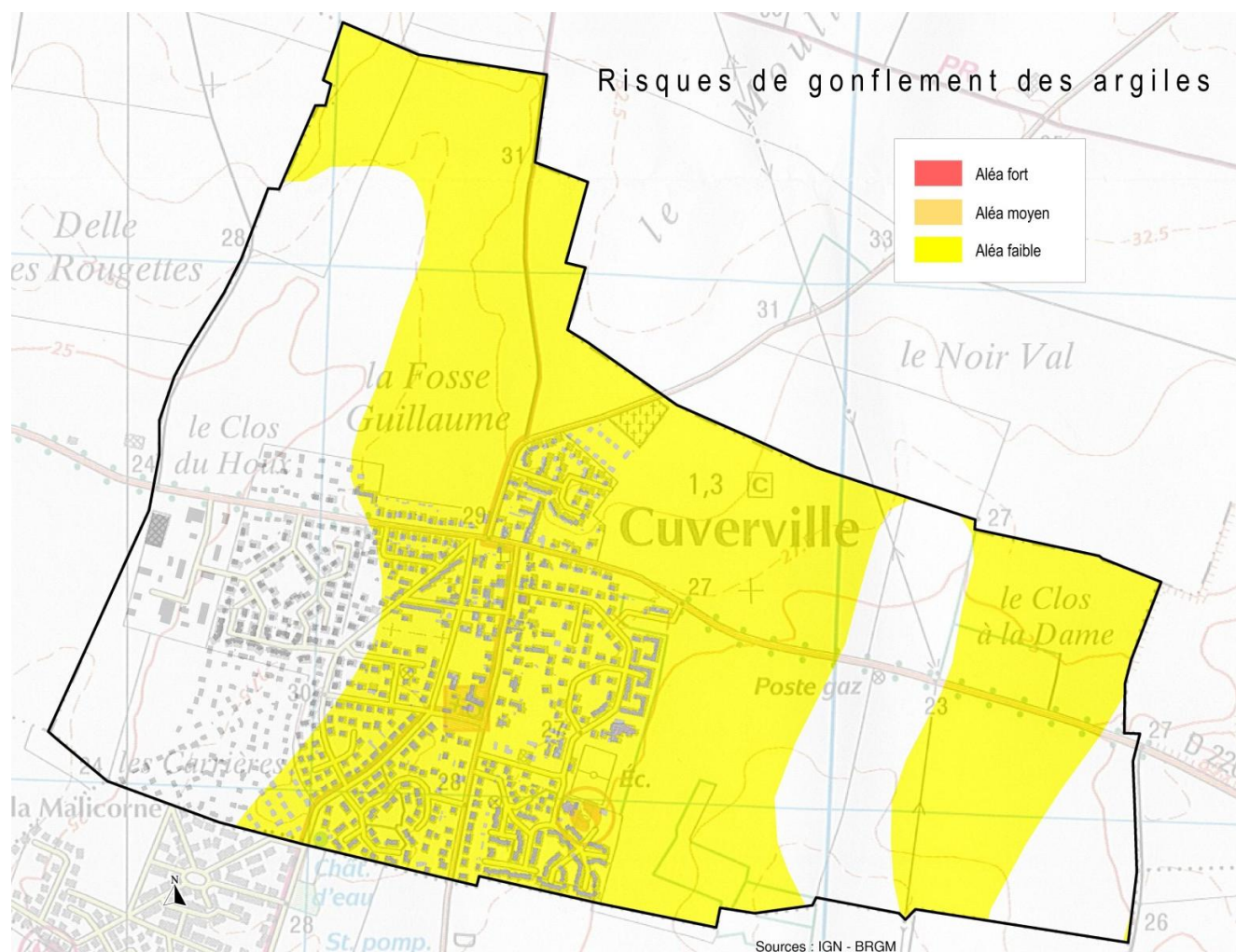
2.4 Le risque de gonflement des argiles

Ce phénomène lié à la modification de la consistance d'un matériau argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions. Il est intéressant d'identifier cet aléa de façon à ce que les constructeurs puissent inclure dans leur projet des mesures préventives notamment en terme de fondations. Ils sont dans ce cadre incités à :

3 – Organisation des espaces et développement durable

- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- Réaliser les fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments

Sur le territoire de Cuverville, si l'aléa est bien présent sur une grande partie de la commune, il est cependant qualifié de faible.



2.5 Sismicité

La commune fait partie du périmètre de la zone sismique « 2 faible » définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une sismicité très faible mais non négligeable identifiée en réponse à un objectif de prévention vis-à-vis des effets d'un séisme sur la stabilité des bâtiments. Ce classement soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2 et 3) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour les besoins de sécurité civile...) aux règles de construction parasismique.

3 – Organisation des espaces et développement durable

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Freiner la consommation des espaces agricoles

Les espaces agricoles demeurent les derniers espaces non bâtis de la commune. Face à une urbanisation importante observée dans l'ensemble des communes périurbaines, les espaces consacrés à l'agriculture sont en net recul. Il s'agit aujourd'hui de trouver un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des terres agricoles. Dans ce cadre, des réflexions sur de nouvelles formes urbaines peuvent permettre d'envisager un développement plus respectueux de son environnement et moins consommateur d'espace.

- Préservation et création des haies et bosquets

Les espaces agricoles se caractérisent par de grands espaces découverts. Sans en changer la physionomie, la préservation des haies et bosquets existants favorise le maintien des sols et contribue à l'intégration paysagère des constructions. De même, le traitement paysager des franges urbaines, notamment dans ces paysages de forte ouverture visuelle, requiert une attention particulière. Enfin, le maintien et la création d'espaces verts au sein même du tissu bâti contribuent au maintien d'un cadre de vie de qualité.

- Prise en compte des zones sensibles

Bien que les zones avérées sensibles notamment en terme de remontée de nappe phréatique soient d'impact limité, elles doivent être identifiées afin d'en assurer leur protection. De même, toutes précautions doivent être prises pour ne pas mettre en danger les ressources en eau. Les ruissellements naturels doivent être préservés notamment par le maintien des fossés, l'entretien des chemins et la conservation des haies.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Evolution de la trame urbaine

La commune de Cuverville a fait l'objet de nombreuses destructions pendant la seconde guerre mondiale se traduisant aujourd'hui par une représentation du bâti ancien très limitée.



Le tissu ancien de la commune se concentre le long de la RD 228 entre la mairie et l'église. Il se caractérise essentiellement par des maisons de maître et quelques constructions d'origine agricole. Des constructions plus récentes ponctuent ce secteur formant un ensemble hétérogène. La présence des bâtiments administratifs ainsi qu'un petit centre commercial lui confère une fonction de cœur de bourg pouvant encore évoluer au regard des possibilités laissées par la faible densité urbaine du secteur.

C'est à partir de la fin des années 50 que la commune entreprend son développement bénéficiant de l'essor de l'activité du plateau de Colombelles et plus particulièrement du site de la SMN. Cela se traduit en 1959 par la création d'une petite cité ouvrière à l'Ouest du Bourg composée de petites maisons individuelles en mitoyenneté représentant aujourd'hui 16 logements gérées par Calvados Habitat.

A partir de cette période et jusqu'à nos jours, la commune va poursuivre son développement par vagues successives d'urbanisation composées à la fois de programmes de maisons individuelles de type pavillonnaire et de petits collectifs à vocation sociale.

Les premières extensions pavillonnaires dans les années 60 s'opèrent à l'Ouest du bourg et plus précisément de part et d'autre de la RD226 créant un alignement assez hétérogène le long de la voie.

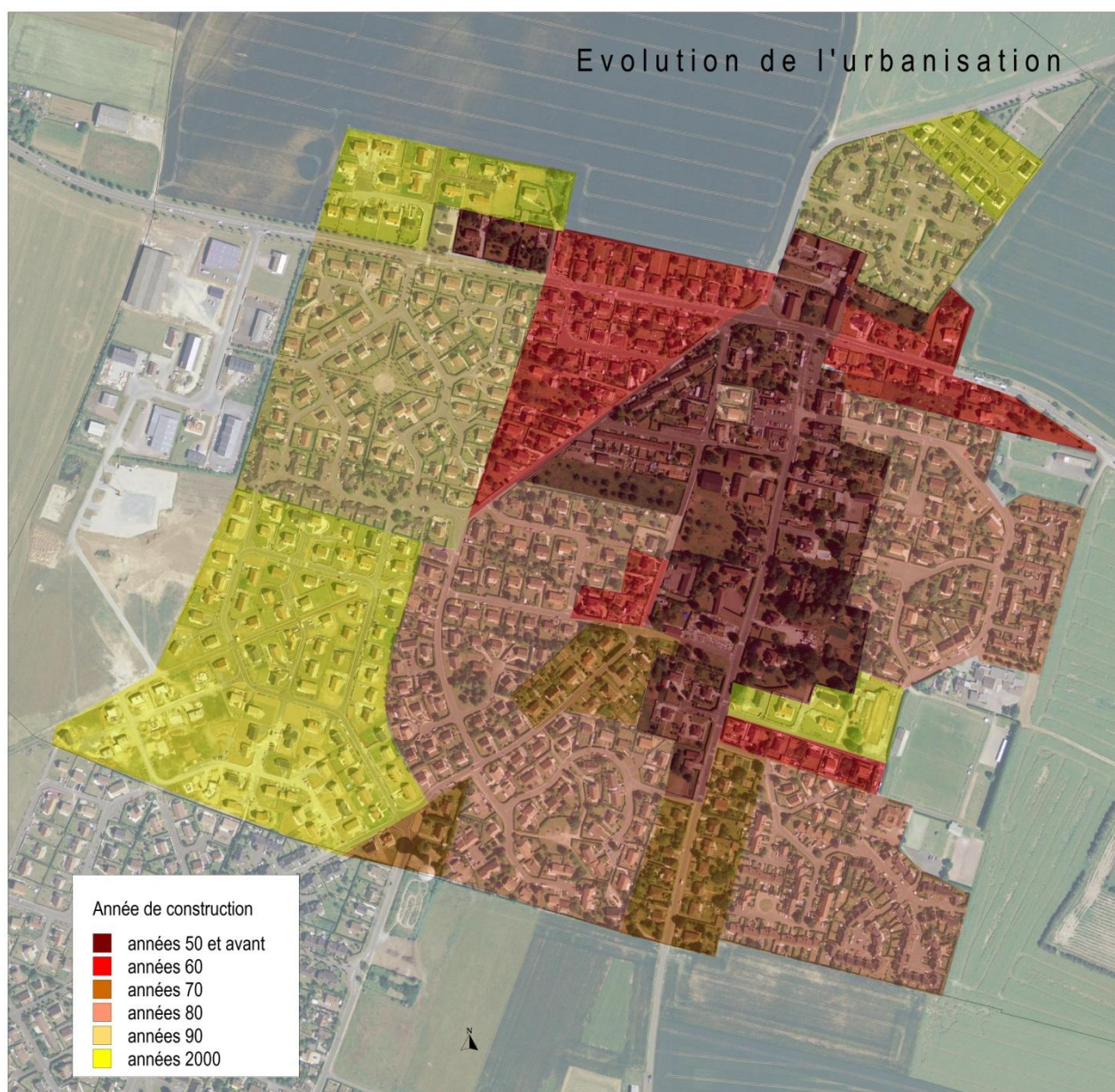


Les années 70 et 80 constituent une importante phase d'urbanisation pour Cuverville dont les extensions vont s'étendre jusqu'à sa limite communale Sud.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Les opérations de constructions individuelles se succèdent mais sans réflexion d'ensemble conduisant à un manque de lien créant aujourd'hui de réels problèmes de circulation. En effet, les opérations de lotissements se sont réalisées indépendamment les unes des autres menant à la création de nombreuses impasses ou voies inadaptées au partage de la voirie et au stationnement.

Trois programmes locatifs ont été réalisés durant cette même période à l'Est de la commune. Composés de petits collectifs de type R+1 et R+2, ils présentent une densité plus importante que les zones pavillonnaires qu'ils jouxtent. De conception différente selon leur période de construction, leurs aménagements paysagers et la présence de petits espaces publics assurent leur intégration. Ils bénéficient par ailleurs de la proximité immédiate des écoles et des équipements sportifs.



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

L'urbanisation s'est poursuivie ensuite vers l'Ouest du Bourg puis de façon plus limitée au Nord de la RD226. La forme urbaine s'inscrit dans la continuité des opérations des années 80 avec des constructions de maisons individuelles de type pavillonnaire. Si quelques aménagements visent à améliorer les déplacements alternatifs à l'automobile avec la réalisation de sentes piétonnes, d'espaces publics et plus récemment d'une piste cyclable menant à Giberville, il se note encore la présence d'un certain nombre de voies en impasse, d'espaces résiduels non valorisés et plus généralement d'un plan de circulation peu aisé.

Il est à noter par ailleurs la réalisation dans les années 90 d'un programme de logements locatifs aujourd'hui bien intégré au sein de deux zones pavillonnaires.



Hormis quelques espaces très limités, il n'existe plus de terrains disponibles au sein de l'espace urbain. Les prochaines opérations devront donc se réaliser en extension de l'existant. Dans cette optique, le traitement des franges urbaines devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Il conviendra également d'utiliser les accès laissés en attente lors des précédents programmes afin de créer des liaisons interquartiers avec les nouvelles zones d'habitat.

2. Morphologie urbaine

La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être augmenté bien que la commune soit particulièrement marquée par les extensions pavillonnaires successives depuis les années 60.

● Parcellaire à géométrie irrégulière de grande taille



Ce type parcellaire est caractéristique du tissu ancien du bourg. Il caractérise les grandes demeures et le bâti ancien d'origine agricole. Il s'agit de parcelles importantes (plus de 2000m²) qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Le bâti d'origine agricole s'y organise souvent de façon rectangulaire avec l'habitat au centre et des annexes de chaque côté créant des cours centrales souvent de grande taille. Les maisons de maître, quant à elle, sont plutôt implantées en cœur de parcelle.

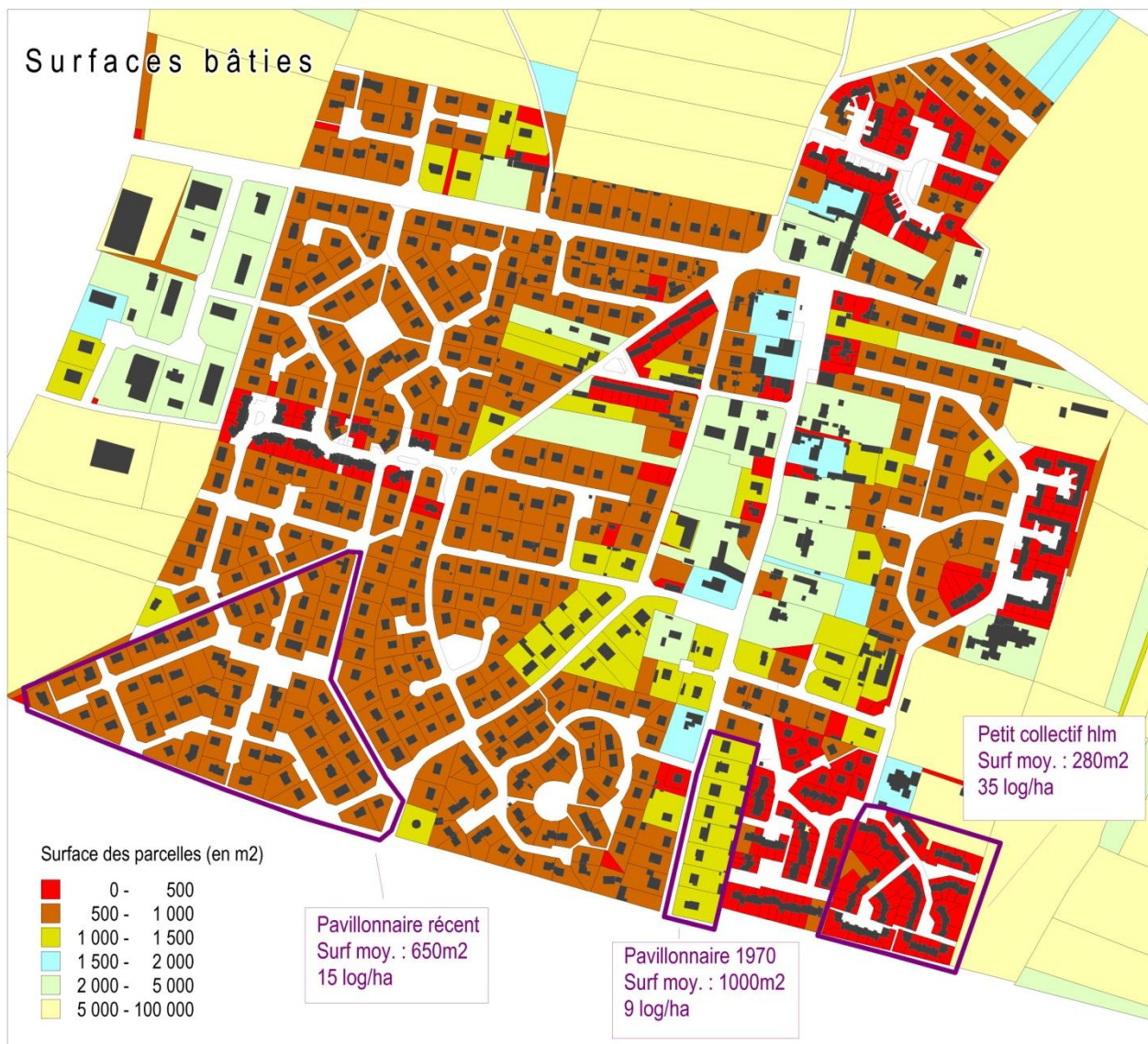
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Parcelles calibrées à géométrie régulière



Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes des lotissements offre l'exemple le plus représentatif de ce type d'organisation. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle dont la taille varie autour de 600 et 1000m² selon les périodes de construction. Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers.

Il est à noter sur la commune une diminution de la taille moyenne du parcellaire. Alors que les constructions des années 70 sont davantage implantées sur des terrains de 1000-1200m², les aménagements récents concernent des parcelles de 600-700 m².



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



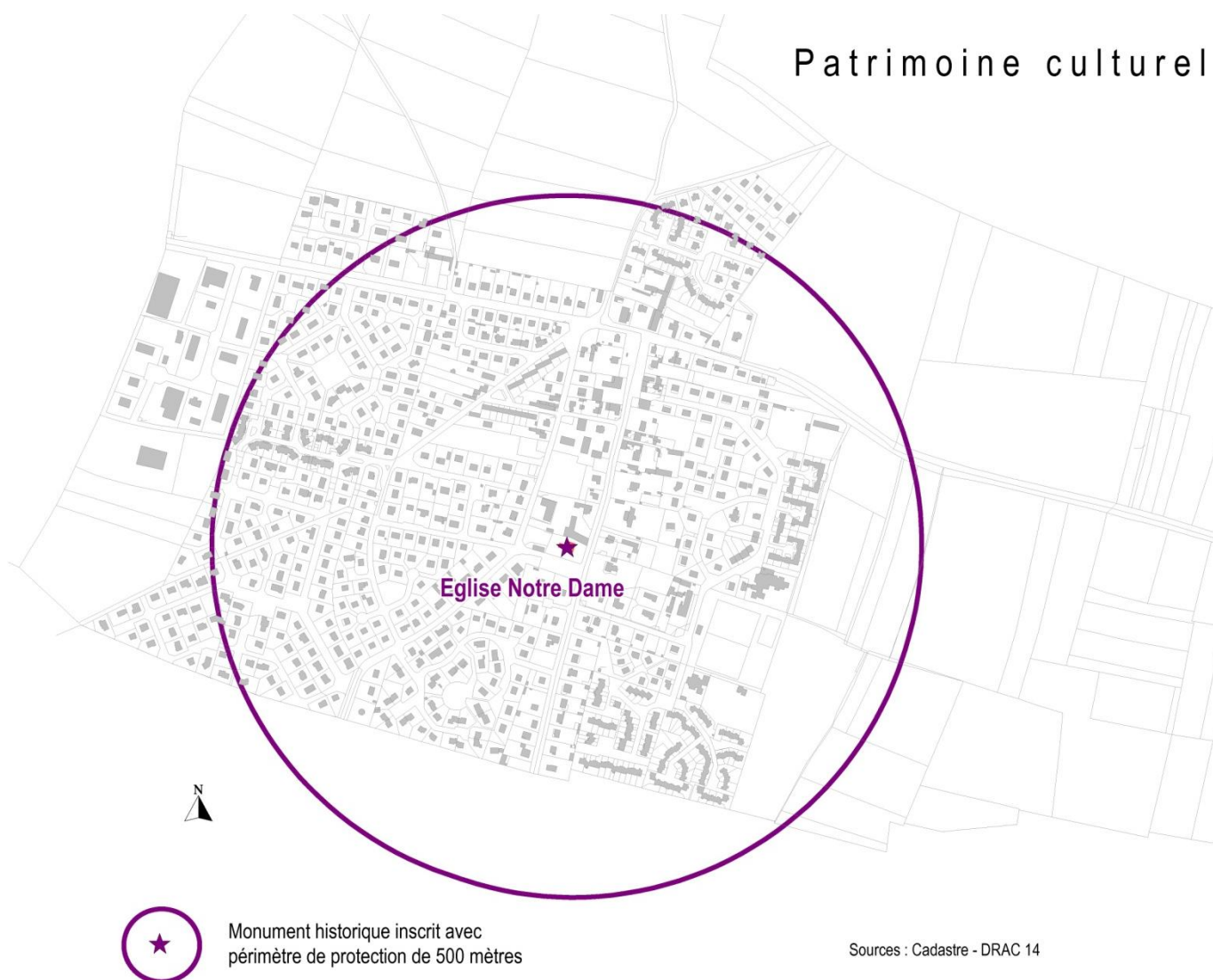
● Parcellaire de petite taille en lanière

Ce type de parcellaire correspond aux petits ensembles collectifs. Les constructions en mitoyenneté favorisent un parcellaire étroit en lanière. Cette disposition permet à la fois de travailler sur la densité en assurant la continuité du bâti mais également de proposer des espaces privés avec la présence de cours ou jardinets le plus souvent à l'arrière de la construction. Le bâti est ainsi implanté en alignement des voies.

Ces parcelles sont de petite taille de l'ordre de 250-300 m² en moyenne.

3 Patrimoine bâti et culturel

3.1 Le patrimoine protégé



● Un bâtiment reconnu au titre des Monuments historiques

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Proposition d'un périmètre de protection modifié

Un édifice est protégé sur la commune :

- L'église Notre Dame inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 13 avril 1933

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du Patrimoine (Livre VI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. Il apparaît dans ce cadre que la quasi totalité du tissu urbain de la commune est concerné par cette disposition.

Au regard du périmètre concerné par cette servitude et du bâti hétérogène qu'elle concerne, il a été convenu avec l'architecte des bâtiments de France de travailler sur un périmètre de protection adapté et recentré sur le bâti ancien. L'analyse des covisibilités, de l'environnement urbain et paysager de l'église a permis de proposer un nouveau secteur recentré autour de la RD228 (cf plan des servitudes).

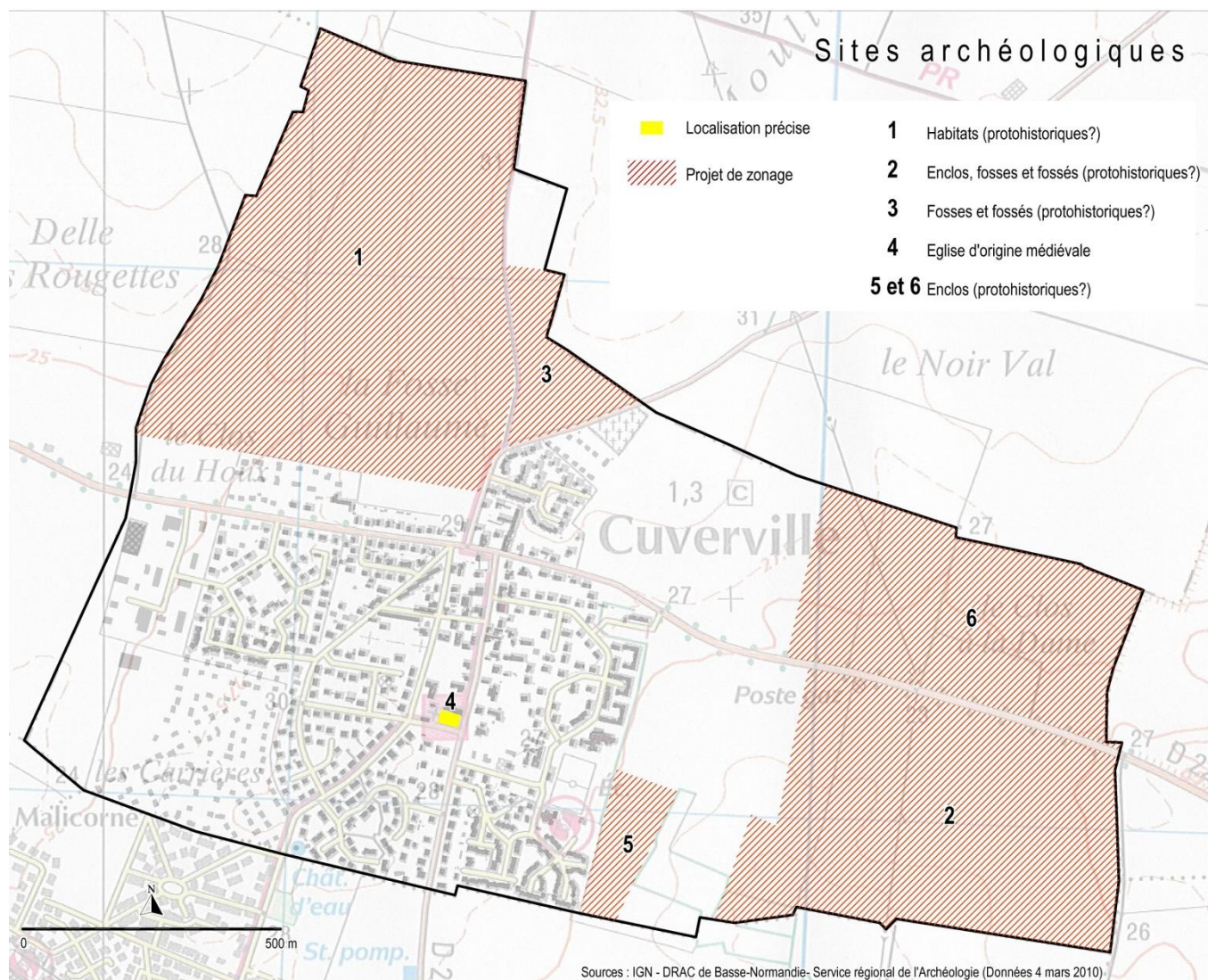
● Des vestiges archéologiques

La commune se situe dans un secteur sensible sur le plan archéologique. Compte tenu de l'intérêt de ces sites, un zonage archéologique pourrait être institué.

Cet arrêté imposera que tous les projets d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de cette zone, soient transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour examen.

Il est à rappeler par ailleurs qu'en vertu du Livre V du Code du Patrimoine et du Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la Loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



3.2 Typologie du bâti

La commune est fortement marquée par ses extensions pavillonnaires. Seul subsiste un petit noyau de bâti ancien à proximité de la mairie. Selon les périodes de construction et la destination d'usage du bâti, les formes et les matériaux employés varient :



● les maisons de maître

Quelques maisons de maître se rencontrent le long de la rue de Démouville. Situées au sein de parcelles de grande taille de l'ordre de 2000 – 3000 m², elles se distinguent par des volumes importants. De type R+1+C, leurs façades sont le plus souvent en pierre avec des décrochements. Les toitures parfois agrémentées de lucarnes sont en tuiles ou ardoises à deux ou quatre pans symétriques. De nombreuses ouvertures ponctuent la façade ainsi qu'un certain nombre d'éléments divers : balcons, marquises, gardes corps...

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



● Les maisons anciennes réhabilitées

Quelques maisons anciennes rurales se retrouvent à proximité du cœur de bourg. En pierre de Caen, elles présentent des volumes simples de forme allongée. Les ouvertures en alignement les unes des autres soulignées par des encadrements en pierre ponctuent la façade. Les toitures sont à double pente et recouvertes de tuiles.



● la cité ouvrière

Datant de la fin des années 50, elle se caractérise par un alignement de petites maisons accolées de plein pied en bande ou par bloc de deux. Les toitures sont à deux pans symétriques en tuile. Elles bénéficient de petits terrains individuels.

● Les constructions récentes

- Les pavillons individuels

Les pavillons indépendants sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Bien que présentant une grande hétérogénéité, quelques éléments peuvent être énumérés. Les combles sont en général aménagés. Les toits à deux ou quatre pans sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Quelques exemples plus récents proposent des façades en bois

Les constructions réalisées dans les années 50-60 comprenaient souvent un RDC surélevé.



- Les logements sociaux

Selon les époques de construction, les opérations présentent des conceptions différentes. Il se retrouve ainsi des petits collectifs R+1 / R+2 et des maisons individuelles de plain pied.

Elles sont généralement créées en alignement le long des voies avec une densité plus importante où la mitoyenneté est assurée par les garages. Les murs sont le plus souvent recouverts d'un enduit tandis que les toitures sont en ardoises. A noter cependant un programme en façade bois.

Des terrains d'agréments accompagnent les constructions.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- Les bâtiments industriels et d'équipement

D'un volume généralement important, les bâtiments font partie intégrante du patrimoine bâti compte tenu de leur localisation au sein du tissu urbain, et marquent le paysage communal à l'entrée Ouest du bourg.

Le bardage métallique de couleur claire est le matériau le plus généralement utilisé en façade et en toiture.

Dans leur ensemble, ces bâtiments sont d'une facture architecturale peu recherchée.

Il est à noter la particularité de la cave à vin, commerce ayant utilisé un bâtiment d'origine agricole avec une façade en pierre et une toiture en tuiles.



4. Voirie et déplacements

● Le Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer

Située en périphérie Est, Cuverville fait également partie de l'une des plus petites communes où demeurent des espaces agricoles. Dans ce contexte, les déplacements restent majoritairement liés à l'automobile.

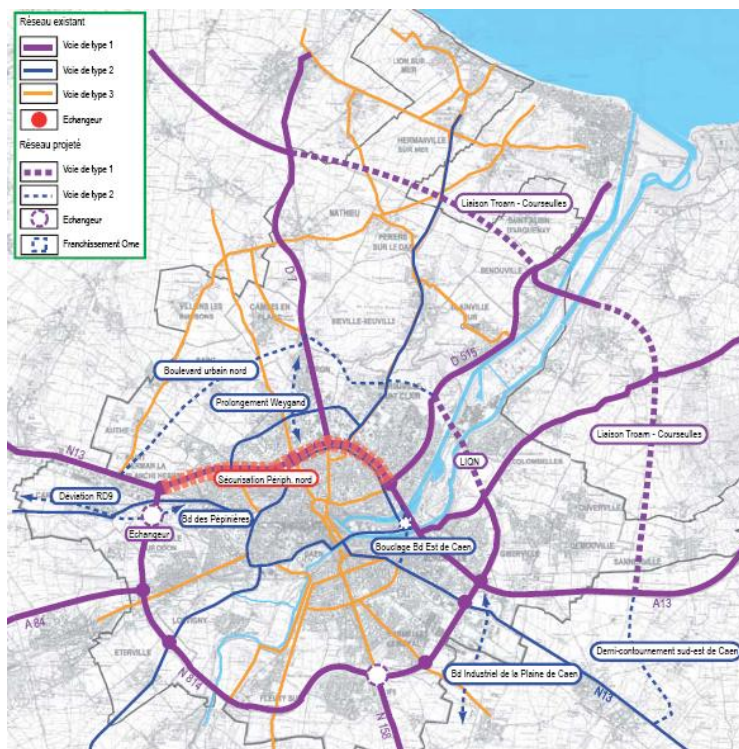
L'attrait pour la commune au sein de l'agglomération réside par ailleurs par l'accès rapide au réseau structurant principal : le périphérique et l'A13.

Cuverville intègre une réflexion sur les déplacements plus générale réalisée dans le cadre du PDU à l'échelle de l'agglomération caennaise. Révisé en 2006, ce projet se veut être l'illustration d'un schéma de transport multimodal visant à renverser la tendance constatée ces dernières années sur Caen la Mer et consistant en l'augmentation de la part des marchés des déplacements en voiture au détriment des autres modes.

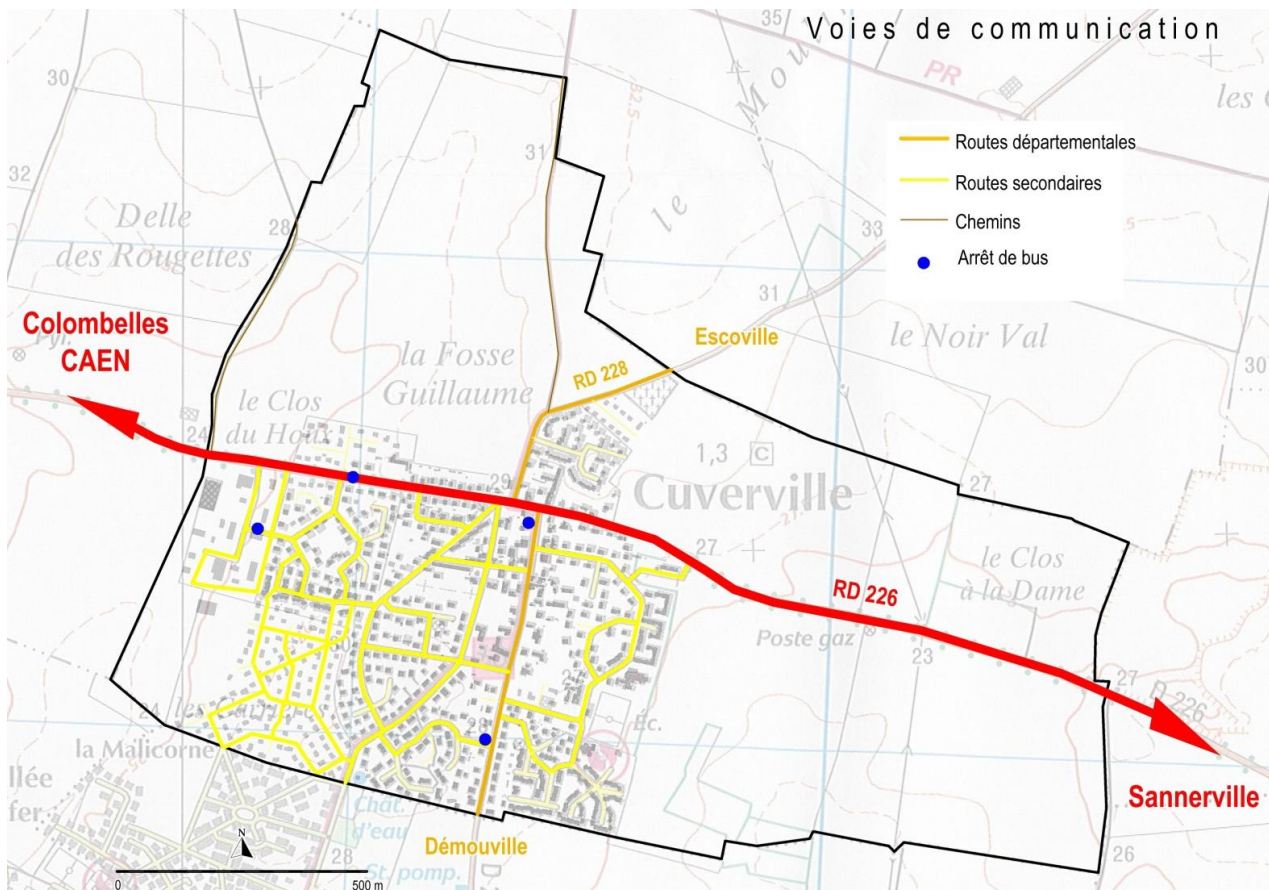
Une nouvelle voie entre l'A13 au droit de Banneville la campagne et Bénouville est actuellement à l'étude. 3 faisceaux sont ainsi proposés, le plus probable traversant les terres agricoles cuvervillaises à l'Est du territoire.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Le réseau de voirie sur Caen la Mer
(PDU 2006)



● Hiérarchisation de la voirie



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates superposées. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires venelles et chemin piétonnier dans un deuxième stade. Son exploration doit permettre de comprendre les principales règles qui régissent la croissance du tissu urbain

- Un axe structurant majeur : la RD226

Supportant l'ensemble des déplacements automobiles sur la commune, la RD226 constitue l'axe majeur de communication.

Traversant le territoire d'Est en Ouest, il permet de rejoindre rapidement le rond point Lazzaro, porte d'entrée de l'agglomération. En 2006, un comptage révélait le passage de 3748 véhicules par jour dont 10.4% de poids lourds.

- Le réseau raidisseur

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui re-découpent en plusieurs points le réseau majeur. Il s'agit d'un réseau important assurant la transition entre le réseau principal et la microtrame.

La départementale RD228 qui traverse la commune du Nord au Sud peut être assimilée à ce niveau hiérarchique. Il permet notamment de rejoindre les communes voisines, Escoville et Démouville.

Dans sa partie Sud, la RD228 a fait office d'élément structurant pour le développement de l'urbanisation. C'est ainsi le long de cette voie que se retrouve le bâti ancien de la commune tandis que les extensions plus récentes suivent le tracé Nord.

Le Sud qui rejoint des centres urbanisés plus importants enregistre des trafics conséquents (3032v/j dont 7.7% de poids lourds en 2005) tandis que le tronçon nord qui s'oriente davantage vers la plaine est moins emprunté avec 1388 v/j relevés en 2007.

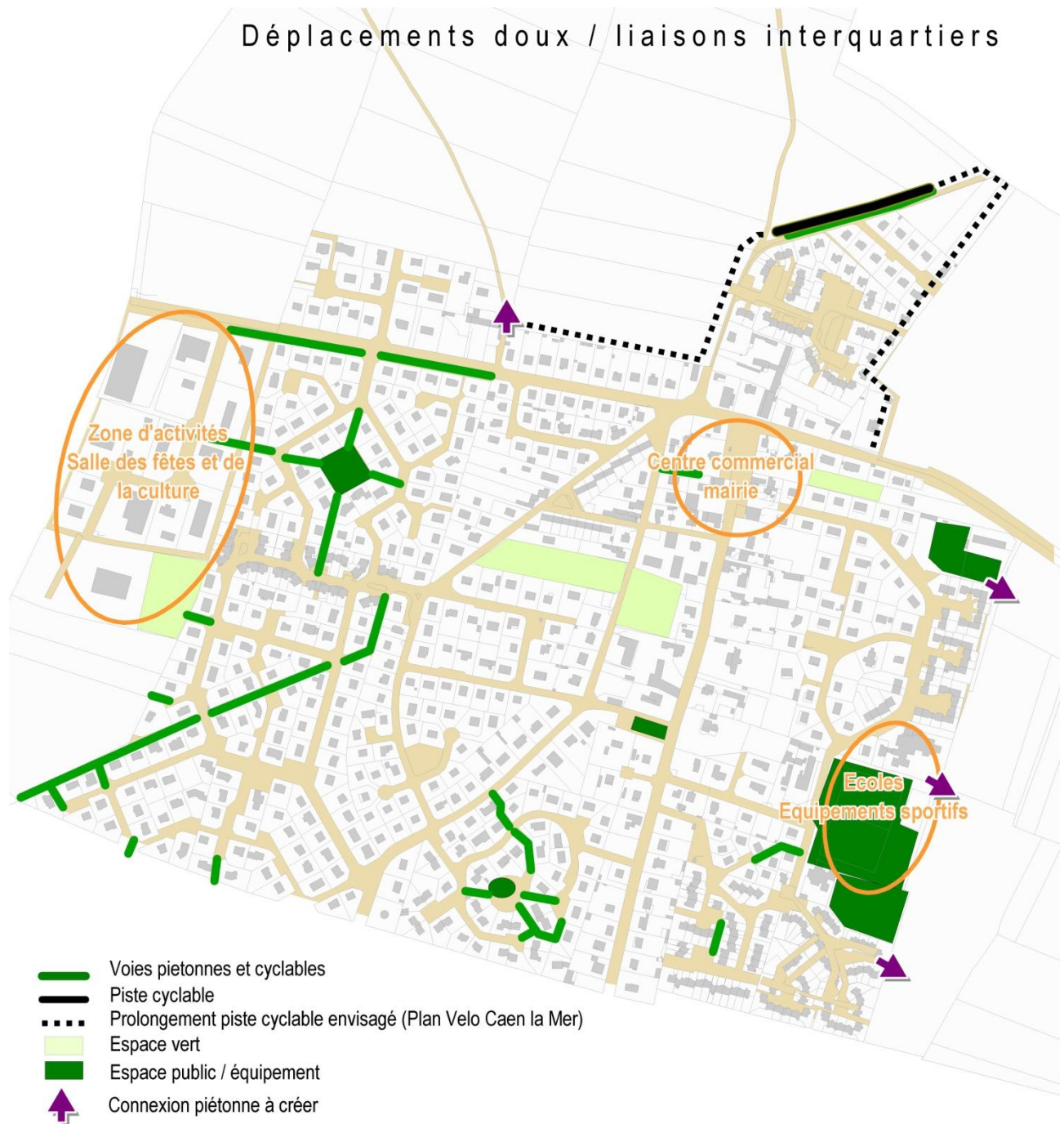
- La micro trame et les liaisons interquartiers

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. La voirie communale dessert localement les habitations. Ce maillage présente une structure en damier permettant une bonne cohésion de l'ensemble.



L'urbanisation de la commune s'est réalisée par îlot. Les plus récents ont fait l'objet d'une réflexion en terme de déplacements doux ayant conduit à la création de voies adaptées et réservées à la circulation des piétons et cyclistes.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Il se retrouve ainsi deux secteurs ayant été réalisés autour d'un aménagement public telle la Place du Champ Picot.

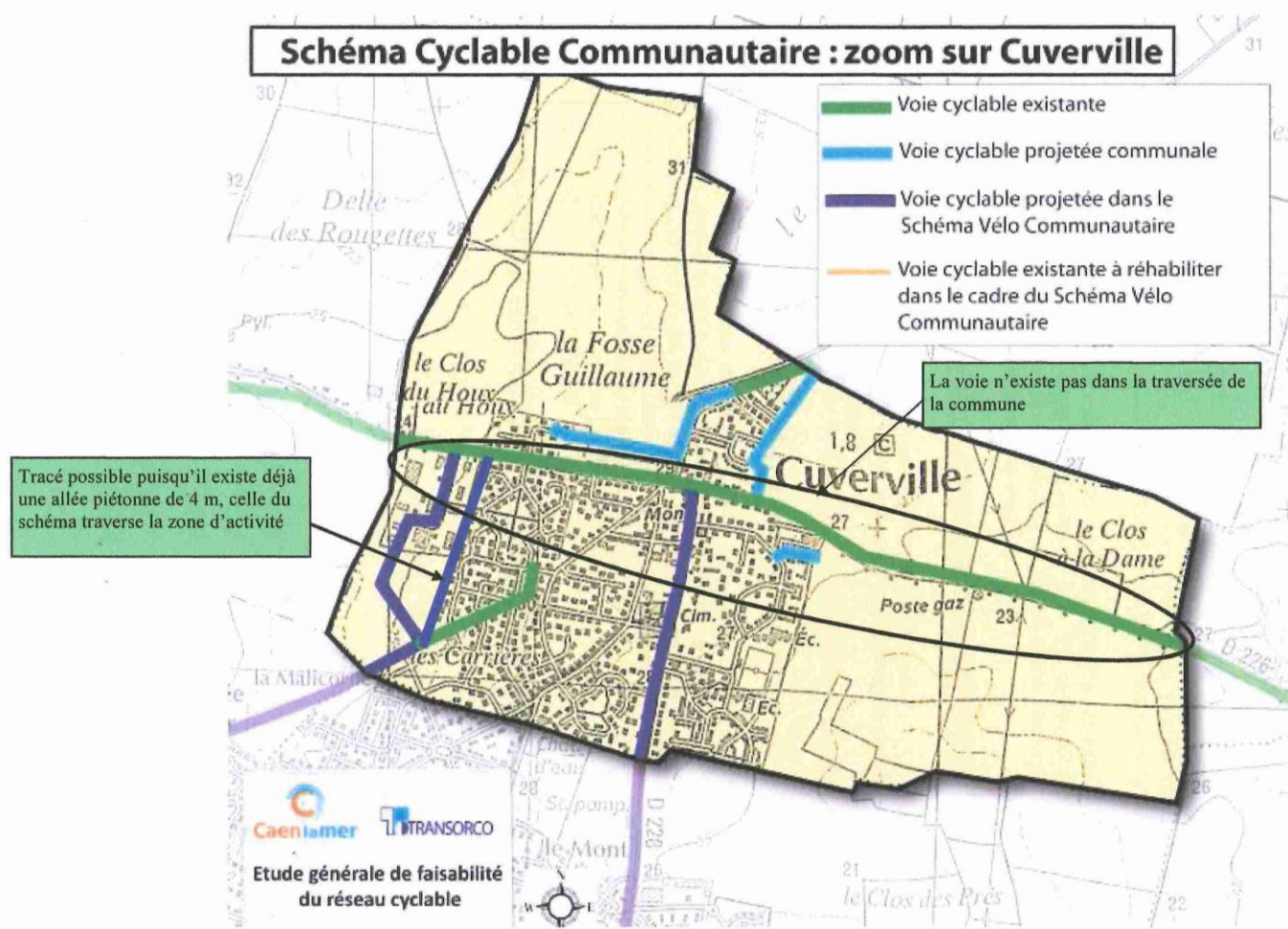
Au Sud, le projet d'aménagement cyclable du Chemin de la Vallée d'Enfer permettra notamment aux collégiens de se rendre en toute sécurité à Giberville.

Au Nord, la Municipalité s'est engagée dans la réalisation d'un premier tronçon d'une piste cyclable le long de la RD228 qui devrait à terme rejoindre la RD 226 par l'Est et le secteur de la Forge récemment urbanisé à l'Ouest.

Si les dernières phases d'urbanisation de la commune incluent systématiquement des principes de déplacements doux, l'aménagement des années 60 à 80 se réalisait davantage en îlot fermé.

Il s'agit aujourd'hui pour la commune de retrouver des liaisons interquartiers et une transversalité permettant de proposer pour chaque secteur d'urbanisation des circuits sécurisés pour se rendre aux écoles, commerces et différents équipements.

Dans ce cadre il est à noter que la commune est concernée par un projet de piste cyclable dans le cadre du Plan vélo de Caen la Mer



4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



RD 226



La RD 226 propose un profil en ligne droite favorisant des vitesses plus élevées. Des aménagements ont ainsi été réalisés en entrée Ouest afin de sécuriser l'entrée de la zone d'activité.

- Les places

La place André Schoëffler occupe un rôle central, d'autant qu'elle constitue également l'accès au centre commercial et à la mairie. Elle accueille également la bibliothèque et un point de desserte des transports collectifs. Elle se situe dans la partie la plus ancienne du bourg, à proximité de l'église.

Deux autres espaces publics (square du Champ Picot, de l'église) peuvent être mentionnés, cependant leur rayonnement est plus local se limitant aux habitations proches. Il s'agit par ailleurs d'espaces verts et piétonniers tandis que la place de la mairie propose également du stationnement.



Place de la mairie



Square du Champ Picot

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

- Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics
Conformément à la loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité, la commune s'est dotée en octobre 2009 de son plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics. Les travaux de mise aux normes seront réalisés au fur et à mesure des projets.

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Poursuivre le développement de la commune en proposant une urbanisation plus respectueuse de son environnement

L'espace urbanisé de la commune s'étend régulièrement depuis une quarantaine d'années. Afin de limiter la consommation de ses espaces et proposer des programmes de qualité, les nouveaux aménagements doivent s'appuyer sur des formes urbaines plus denses et intégrer des réflexions sur la gestion des déplacements, des eaux pluviales, la création d'espaces publics et le respect des paysages environnants. Afin de répondre à l'ensemble des besoins, il conviendra de privilégier des programmes mixtes.

- Développer les liaisons interquartiers

Les extensions successives se sont réalisées indépendamment les unes des autres posant des problèmes de circulation et de cohérence urbaine. Il s'agit aujourd'hui de retrouver des liens entre les différents pôles notamment entre les secteurs d'habitats, de commerces et de services. Cela passe notamment par la requalification des structures existantes (impasses, espaces publics) et la redéfinition d'un plan de circulation assurant les continuités urbaines entre les différents îlots pour l'ensemble des usagers.

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et la valorisation de l'image de la commune

- Requalification et valorisation des espaces publics et équipements
- Définition de nouveaux cheminements piétonniers et cyclables communaux et intercommunaux
- Poursuite de la mise en valeur de la traversée du bourg
- Traitement qualitatif des franges urbaines

DIAGNOSTIC

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Cuverville, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+10% depuis 1982 et 86% de la croissance régionale)
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise)
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Un taux de natalité stable (12.8‰ entre 1990 et 1999 pour 12.6‰ entre 1999 et 2008) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+0.10% entre 1999 et 2008).
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation a tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1999 et 2008 (6,6% de la population en 1999 pour 8,2% en 2008) et un fléchissement des classes d'âge les plus jeunes.

Contexte départemental

La commune de Cuverville fait partie du périmètre de la Communauté d'Agglomération de Caen la mer qui regroupe 29 communes et 218195 habitants en 2008. Entre les deux derniers recensements de 1999 et 2008, la population de l'agglomération s'est stabilisée avec une variation annuelle de 0.02%. Cette situation émane d'un double phénomène sur le territoire : une accentuation du déficit migratoire (-0.6%) et une détérioration du solde naturel (0.6%).

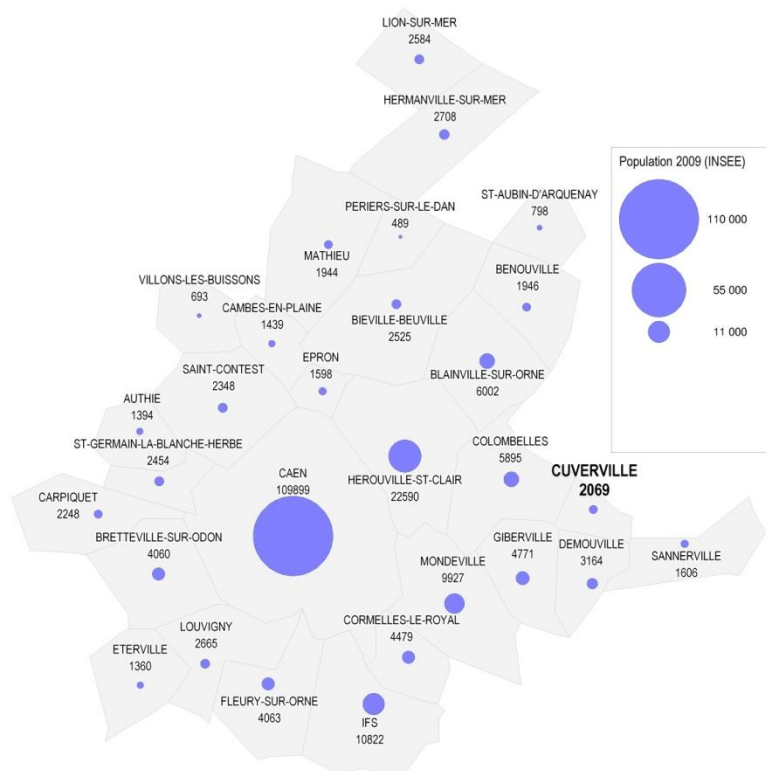
Contexte de l'agglomération de Caen la Mer

Toutefois l'agglomération observe des variations selon les communes. En effet, depuis la fin des années 1990, le phénomène de périurbanisation s'accroît se traduisant par une perte d'habitants sur les villes-centres tandis qu'un fort dynamisme démographique s'observe sur les communes périurbaines. Ainsi depuis 2000, l'étalement urbain se poursuit et tandis que le poids de la construction neuve était principalement porté par les communes de Caen la Mer entre 1990 et 1999, aujourd'hui il s'observe une dispersion de l'habitat sur la couronne périurbaine éloignée voire aux franges les plus lointaines de l'agglomération caennaise. Ces dynamiques ont par ailleurs été favorisées par des disponibilités foncières et économiquement plus accessibles aux ménages de revenus modestes dans les communes périurbaines.

Enfin, l'attractivité économique reste un atout important sur le territoire. Mais bien que les actifs travaillent sur Caen la Mer, le manque de diversité de l'offre de logements en terme de qualité et de coût les incite à s'installer dans des communes plus éloignées des centres à proximité de grands axes de communication.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition géographique de la population en 2008 (INSEE) - Caen la Mer



1.1 Démographie

La population de Cuverville est en constante augmentation depuis les années 70. La commune comportait lors du dernier recensement INSEE en 2008, 2069 habitants soit un taux d'accroissement annuel de 1.8%.

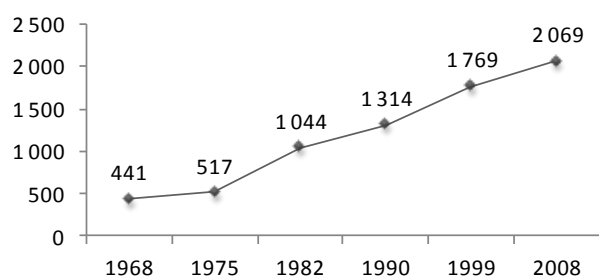
Si la commune connaît une progression constante de sa population, celle-ci s'atténue depuis le début des années 2000 et plus particulièrement ces dernières années. La principale évolution de Cuverville s'est observée entre 1975 et 1982 où le taux de variation a dépassé les 10%, impulsé par le contexte économique notamment le développement du plateau de colombelles. Depuis les années 90, le phénomène de périurbanisation lié à un marché de l'immobilier tendu s'est dans un premier temps répercuté dans la couronne urbaine et s'est traduit par une construction soutenue de logements. Cela s'est traduit par un fort mouvement migratoire à la fin des années 80 (+9.3%) puis de façon plus restreinte les années suivantes tandis que le mouvement naturel se stabilisait autour de 1%.

Après de nombreux programmes de construction se traduisant par l'arrivée de nombreuses familles sur la commune, les années 2000 se sont caractérisées par la croissance la plus faible observée depuis la fin des années 60.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

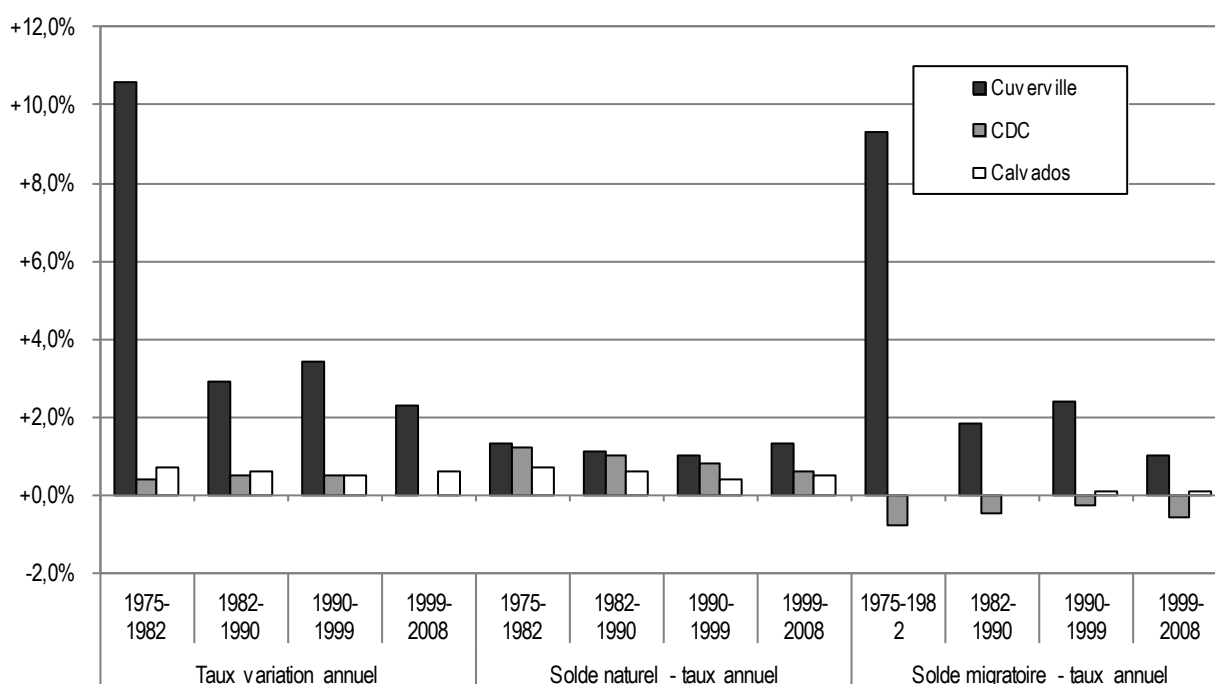
Evolution de la population (INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	441	517	1044	1314	1769	2069
Variation en nombre	+ 76	+ 527	+ 270	+ 455	+ 300	
En % par an	+2,3%	+10,6%	+2,9%	+3,4%	+1,8%	
Mouvement naturel (% par an)	+1,3%	+1,3%	+1,1%	+1,0%	+1,0%	
Solde migratoire (% par an)	+1,0%	+9,3%	+1,8%	+2,4%	+0,8%	



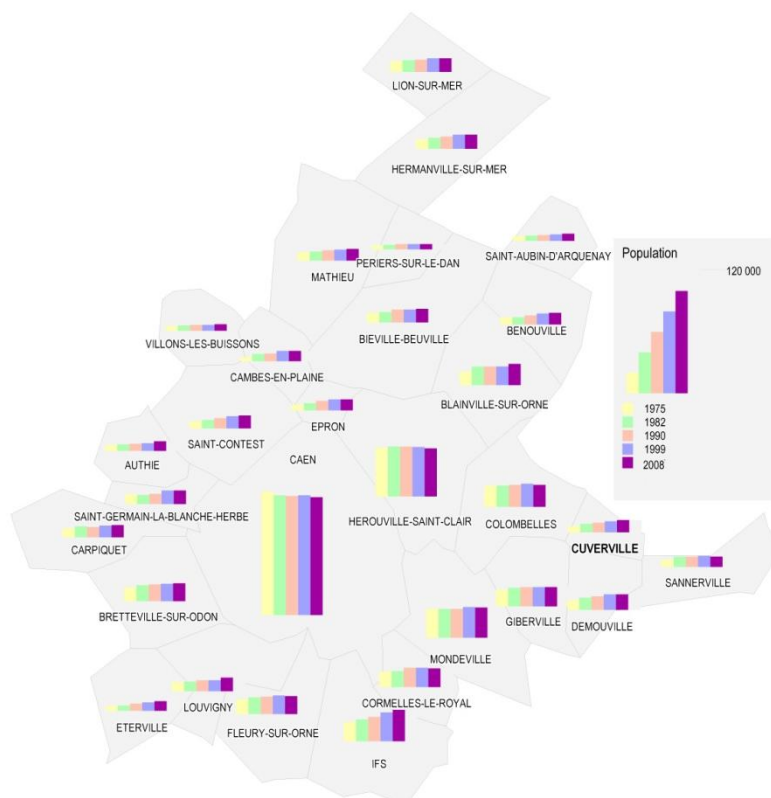
Bien qu'intégrant la couronne urbaine, Cuverville a su préserver une croissance de sa population tandis que les villes centres et les communes limitrophes davantage touchées par la crise de l'immobilier et un parc de logements moins adapté à la demande ont vu leur population régresser au profit de communes situées au Nord et à l'Ouest de l'agglomération.

Taux de variation annuel : Cuverville, Agglomération de Caen la Mer, Département (INSEE)

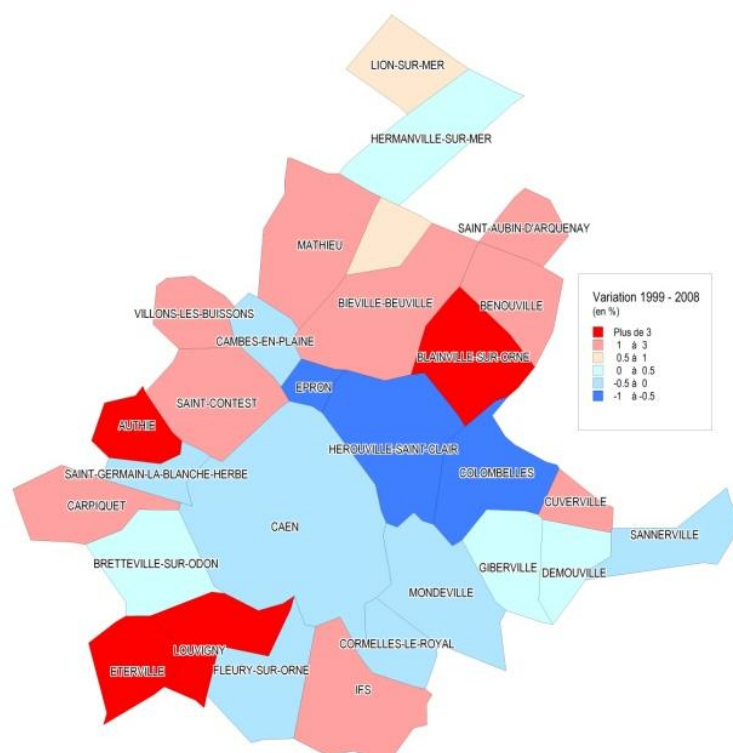


5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

*Evolution de la population (INSEE) -
Caen la Mer*



*Taux de variation annuel 1999 - 2008
(INSEE) - Caen la Mer*



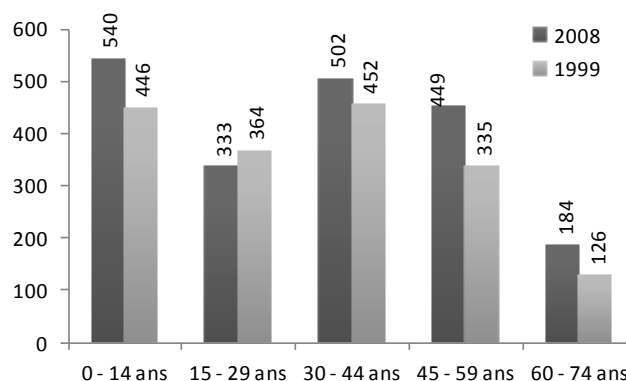
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.2 Une classe d'âge dominante : les moins de 15 ans

La répartition de la population de Cuverville en fonction des classes d'âge reflète la présence d'une population jeune importante mais avec, néanmoins, une tendance au vieillissement général entre les deux derniers recensements.

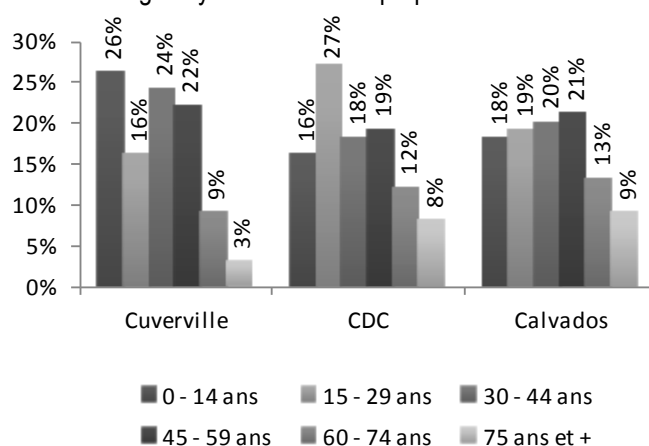
	2008	%	1999	%
0 - 14 ans	540	26,1%	446	25,2%
15 - 29 ans	333	16,1%	364	20,6%
30 - 44 ans	502	24,3%	452	25,6%
45 - 59 ans	449	21,7%	335	18,9%
60 - 74 ans	184	8,9%	126	7,1%
75 ans et plus	60	2,9%	46	2,6%
TOTAL	2 068	100%	1 769	100%

Répartition de la population 2008
INSEE



L'arrivée de nouvelles familles sur le territoire se retrouve avec la présence de couples avec jeunes enfants émanant à la fois de nouvelles constructions mais également de la rotation des ménages dans le parc locatif. Seuls la catégorie des 15-29 ans diminue pour lesquels l'habitat le plus représenté dans la commune de type maison individuelle de plus de 4 pièces semble le plus inadapté, le nombre de petits logements demeurant faible. Parallèlement, il s'observe le vieillissement d'une partie de la population, notamment les ménages ayant accédé à la propriété dans les années 70-80.

Age de la population 2008



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

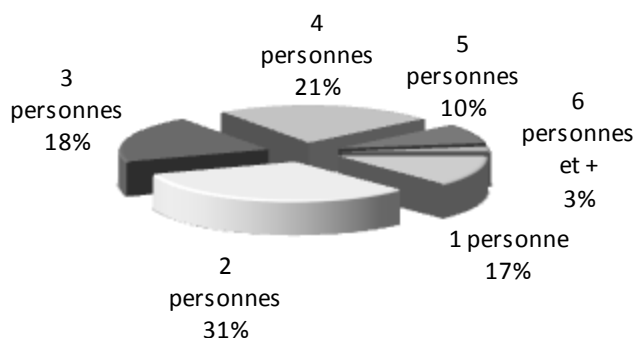
La commune se retrouve ainsi dans une situation intermédiaire entre celle de Caen la mer qui accueille de nombreux jeunes actifs mais qui perd des familles s'installant davantage dans des communes périurbaines et la situation départementale caractérisés par un vieillissement de la population et un équilibre entre les différentes classes d'ages jusqu' à 60 ans.

L'indice de jeunesse de Cuverville (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) de 3.32 en 2008 souligne la répartition de la population et notamment son dynamisme. Il s'oppose à celui de l'agglomération de 1.46 qui s'approche davantage de l'indice départemental.

1.3 Les ménages

Le dernier recensement INSEE de 2008 révèle que depuis 1999, la commune compte 138 ménages supplémentaires soit une augmentation de 24% en partie due à l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire.

La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages.



Composition des ménages
(résidences principales) - INSEE
2008

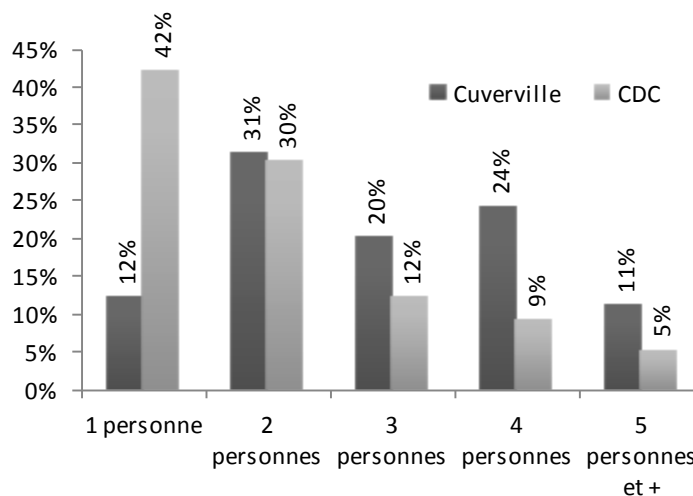
Tandis que l'agglomération largement influencée par les centres urbains démontre une proportion importante de personnes seules, les ménages, sur la commune de Cuverville, sont essentiellement composés de 2 personnes et de familles. Ainsi le recensement de 2008 démontre une part prépondérante des ménages de 2 personnes (31%) à la fois caractéristiques des ménages de plus de 60 ans mais également de familles monoparentales (55 en 2008). Les phénomènes de décohabitation sont ainsi un des facteurs qui favorisent la présence de petits ménages, notamment en milieu urbain et sur Caen la Mer. Si la commune enregistre la présence de personnes dans ce cas, son type d'habitat plus largement composé de logements de grande taille limite cependant leur nombre.

Les familles de 3 et 4 personnes sont par ailleurs les plus représentées sur la commune. Elles correspondent au schéma familial type des personnes qui viennent construire et s'installer sur la commune.

Enfin, la structure des ménages est influencée également par le vieillissement d'une certaine partie de la population et notamment des familles qui ont construit massivement sur la commune dans les années 70-80 qui, suite au départ des enfants, se retrouvent aujourd'hui à 2 personnes par ménage.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Composition des ménages
(résidences principales) - INSEE
2008



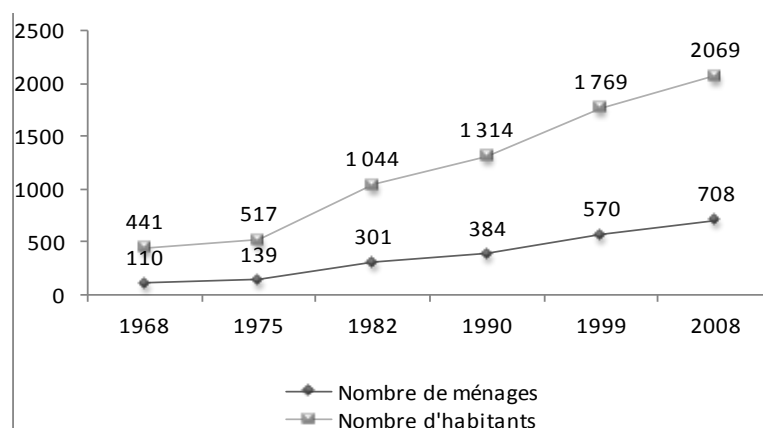
Age du chef de famille/nombre de
personne par ménage – INSEE 2008
- Cuverville

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +
Moins de 20 ans	0	0	0	0	0	0
20-39 ans	16	24	57	77	24	8
40-59 ans	12	118	69	94	37	8
60 - 79 ans	45	73	16	0	0	0
Plus de 80 ans	16	12	0	0	0	0
Total	89	227	142	171	61	16
	13%	32%	20%	24%	9%	2%

Depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (708 en 2008 pour 110 en 1968) avec une forte croissance dans les années 80. Outre l'arrivée de nouvelles familles sur la commune, l'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1968 est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. Encore supérieur à la moyenne départementale (2,4) et de l'agglomération (2.2), il ne cesse néanmoins de diminuer (4 en 1968 contre 2.9 en 2008).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de ménages	110	139	301	384	570	708
Nombre d'habitants	441	517	1 044	1 314	1 769	2069
Personnes/ménages	4,0	3,7	3,5	3,4	3,1	2,9

Ménages et population Cuverville
(INSEE)



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les souhaits de constructions neuves lancés dans la commune.

En résumé, Cuverville poursuit sa croissance démographique depuis les années 60. Sa situation dans la couronne urbaine de Caen la Mer et la proximité de zones d'activités en développement et par conséquent créatrices d'emploi représentent des facteurs d'attractivité importante. A noter toutefois, un léger ralentissement commun à l'ensemble des communes de l'agglomération dans laquelle le marché tendu de l'immobilier incite bon nombre de familles à s'éloigner de plus en plus des centres.

La mise en place d'une politique d'accueil de nouveaux ménages sur la commune, au travers de programmes de constructions de logements, doit inciter à la réflexion sur les conditions d'installation de nouvelles familles et notamment de jeunes ménages avec enfants. Les programmes locatifs assurant une rotation plus importante de la population favorisant la dynamique démographique d'une commune. L'évolution des structures familiales doit cependant inciter à diversifier le type d'habitat proposé sur la commune avec la création notamment de logements de petite taille.

Le vieillissement d'une partie de la population doit être pris en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements. De même, la présence de personnes âgées implique des besoins spécifiques qui s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale...

Il s'agit aujourd'hui pour Cuverville d'envisager une croissance adaptée à son échelle, dans les principes définis au niveau de l'agglomération et permettant de répondre à une demande réelle.

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Logements

A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

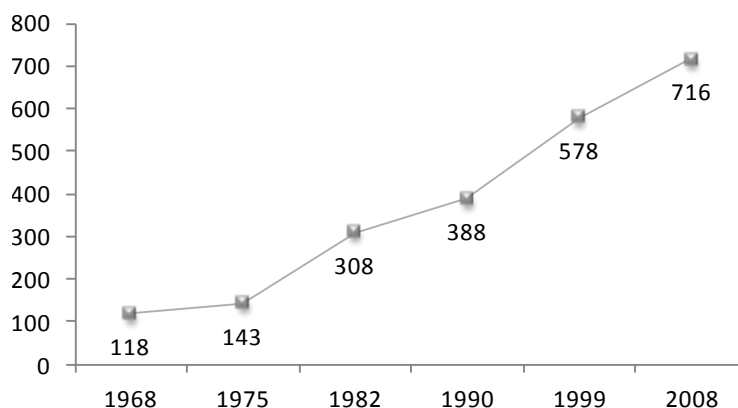
- Un parc départemental de 378280 logements en 2008. Ce parc a augmenté de 11.7% entre 1999 et 2008.
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.7% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 12% entre 1999 et 2008.
- Un nombre de logements vacants stable dans le département de 4.9% du parc total en 2008.
- Un parc locatif social représentant 17.2% des résidences principales
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires de 7.3%
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.3. contre 2.5 en 1999
- Les logements récemment construits (depuis 2004) représentent une moyenne de 1376 par an.

Contexte départemental

2.1 Evolution du parc existant

La commune comptait 692 logements lors du dernier recensement de 2006 soit une augmentation de 19.7% depuis 1999. Cette progression s'observe depuis les années 60 avec des périodes de forte croissance dans les années 80 et 90. L'arrivée de nouvelles familles s'est traduite par la création successive de plusieurs lotissements.

Evolution du nombre de logements à
Cuverville (INSEE)



La croissance du nombre de logements comme celle de la population est directement liée au développement de l'activité économique du plateau de Colombelles ainsi que de la proximité des centres urbains.

L'évolution positive des logements émane de la progression constante des résidences principales depuis de nombreuses années. Celles-ci ont en effet augmenté de 24% entre les deux derniers recensements.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Evolution du nombre de logements
Cuverville - (INSEE)

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	118	25	+ 2,78
1975	143		
1975	143	165	+ 11,57
1982	308		
1982	308	80	+ 2,92
1990	388		
1990	388	190	+ 4,52
1999	578		
1999	578	138	+ 2,40
2008	716		

L'évolution constatée émane en tout premier lieu de l'augmentation du nombre de résidences principales estimée à 24% entre les deux derniers recensements. Celle-ci émane du fort taux de construction, le nombre de logements vacants demeurant stable sur la commune avec une estimation au nombre de 7 en 2008.

Le taux de vacance de 1% selon le recensement de 2008 traduit l'impossibilité d'accueillir de nouveaux habitants par le biais du logement existant. Il est estimé qu'un taux de vacance de 5 à 7% est nécessaire pour un bon fonctionnement du marché du logement, Cuverville restant ainsi en marché tendu.

Cette progression du nombre de résidences principales accompagnée par une résorption des logements vacants se constate dans les communes périurbaines où la proximité des services et activités de la ville représentent un atout indéniable. Elle contraste par ailleurs avec les centres urbains où l'inadéquation entre l'offre et la demande en logements se traduit par une vacance importante.

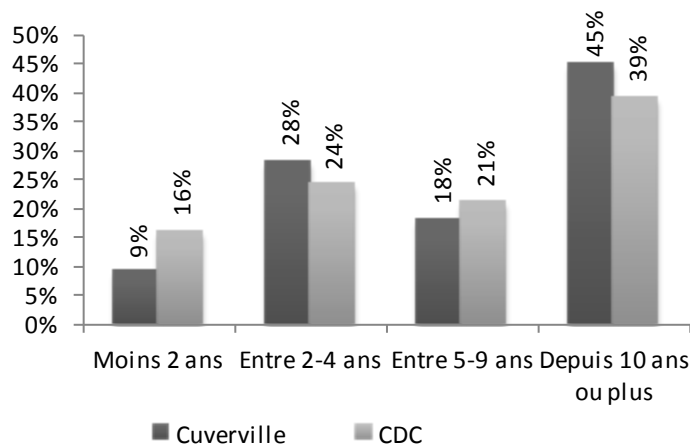
Les résidences principales dont le nombre a été multiplié par six depuis 1968, représentent aujourd'hui 98.8% du parc total de logements. Parallèlement, les résidences secondaires sont quasiment inexistantes une seule ayant été dénombrée. Cette répartition est significative de la périurbanité de la commune aux portes de l'agglomération caennaise et d'une vocation agricole dévouée à la culture intensive et peu concernée par le tourisme.

Parc de logements : Cuverville –
Caen la Mer – Département (INSEE)

	1990	1999	2008	Evolution
Résidences principales				
Cuverville	384	570	708	+ 24,21%
CDC	80 753	92 840	101 790	+ 9,64%
Calvados	227 722	258 513	290 183	+ 12,25%
Résidences secondaires				
Cuverville	2	3	1	- 66,67%
CDC	1 987	2 241	2 276	+ 1,56%
Calvados	58 581	64 935	69 717	+ 7,36%
Logements vacants				
Cuverville	2	5	7	+ 40,00%
CDC	2 632	4 610	4 941	+ 7,18%
Calvados	14 042	15 508	18 341	+ 18,27%

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Date d'emménagement des ménages –
2008 – (INSEE)

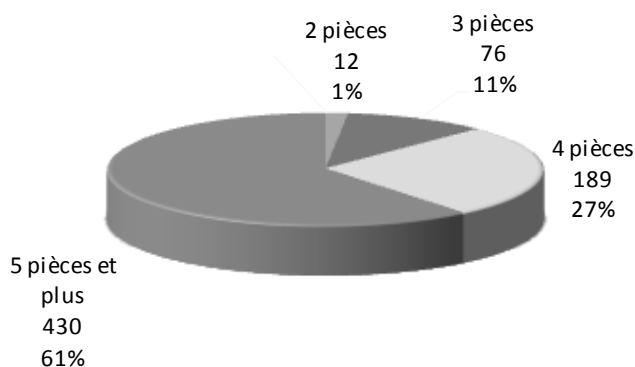


La répartition des dates d'emménagement des ménages démontre la rotation de la population. Il apparaît sur Cuverville qu'à peine la moitié des ménages est présente dans son logement depuis 10 ans et plus. Plus qu'un renouvellement de la population, ces chiffres expriment davantage une croissance importante avec l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire communal et la création de logements supplémentaires.

● Taille des logements

La quasi totalité des résidences principales sont des maisons (99%). 88% de ces résidences principales comprennent plus de 4 pièces. A contrario, le nombre de logements ne comptant qu'une ou 2 pièces est très faible (1%). Bien que située dans la couronne urbaine de Caen la Mer, le profil de l'habitat est caractéristique du milieu plus rural s'observe souvent une sous-occupation des logements

Nombre de résidences principales
selon nombre de pièces - Cuverville –
2008 (INSEE)

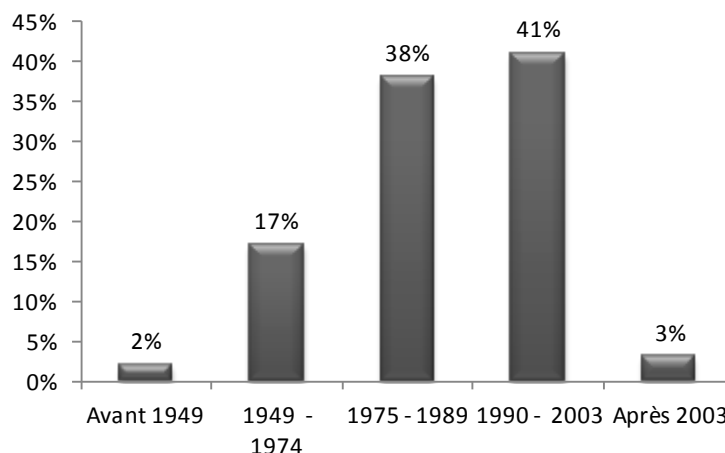


● Ancienneté du parc

L'analyse de l'ancienneté du parc reflète les dynamiques de construction. Ainsi seuls 2% des logements actuels de la commune ont été construits avant 1950, la commune ayant fait l'objet de nombreuses démolitions pendant la seconde guerre mondiale. Le reste du parc s'est régulièrement constitué avec une dynamique plus forte dans les années 70 et les années 80 liée à une activité économique importante du plateau et notamment la Société Métallurgique de Normandie.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ancienneté du parc 2008 – Cuverville
–(INSEE)

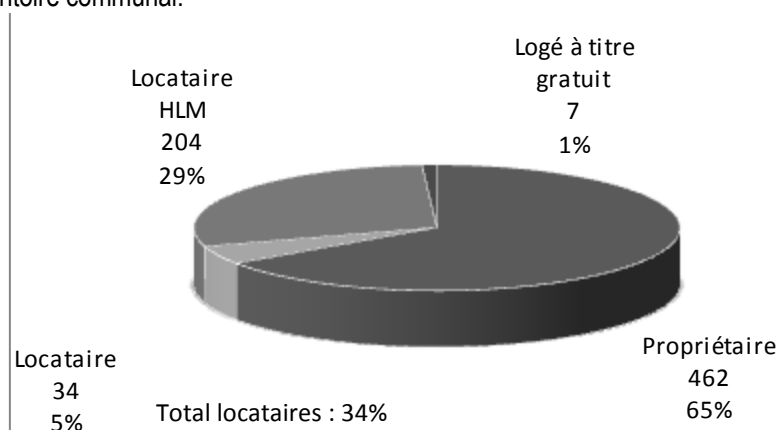


L'urbanisation de la commune s'est poursuivie dans les années 90 avec la création de lotissements et le développement du phénomène de périurbanisation autour de la métropole régionale.

● Statut d'occupation

Avec 65%, le statut de propriétaire demeure majoritaire sur la commune de Cuverville. Toutefois, un important parc locatif est présent avec 34% des logements. Pour répondre à la demande, la commune souhaite néanmoins poursuivre son action en faveur de la mixité sociale et proposer différents programmes répondant notamment au manque de petits logements sur le territoire communal.

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – Cuverville – 2008 – (INSEE)



2.2 La construction neuve

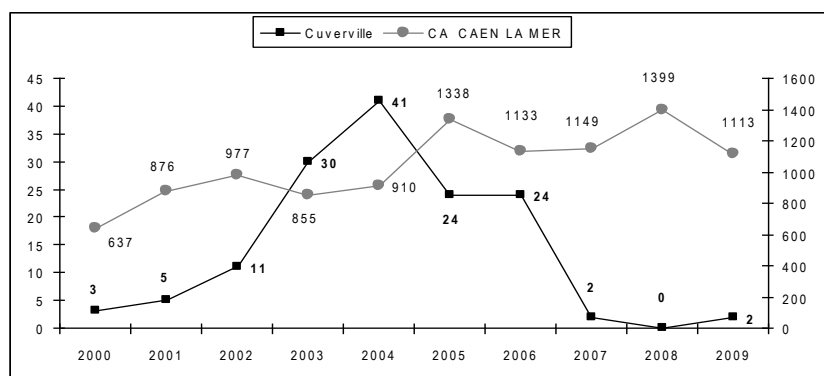
Selon la Direction Régionale de l'Équipement (SITADEL), sur les dix dernières années écoulées (2000 – 2009), la moyenne de construction de logements individuels s'élève à 14 logements par an. Il est à noter cependant que cette dynamique de construction s'essouffle depuis 2007 après une période de forte urbanisation entre 2003 et 2006 tandis, qu'au niveau de l'agglomération, le rythme se stabilise voire augmente légèrement.

Les constructions sur la commune sont essentiellement individuelles hormis une opération en individuel groupé de logements locatifs en 2006.

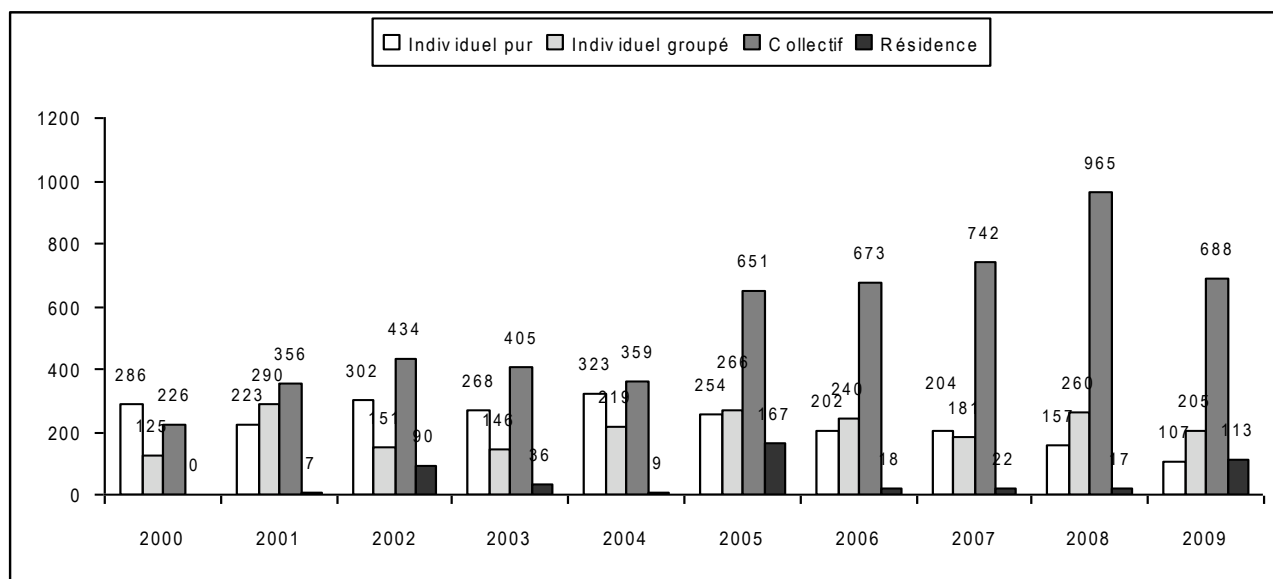
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

A l'échelle de l'agglomération, il est à noter une chute du taux de construction depuis 2000 par rapport à la période 1990-1999 malgré une légère reprise ces dernières années de la construction de logements collectifs comme cela peut se voir notamment sur certaines communes limitrophes de Cuverville.

Evolution de la construction neuve –
Cuverville / Caen la Mer (INSEE)



Répartition des logements commencés – Caen la Mer



Il est à noter que la commune ne dispose plus de terrains constructibles immédiatement et qu'elle devra, dans le cadre de son PLU, redéfinir de nouveaux secteurs de développement pour poursuivre son action sur le logement.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2.3 Le parc locatif social

Les données transmises par la mairie révèlent la présence de 210 logements locatifs sociaux représentant près de 30% des résidences principales. Il se relève deux grandes périodes de construction : le début des années 80 et le début des années 90.

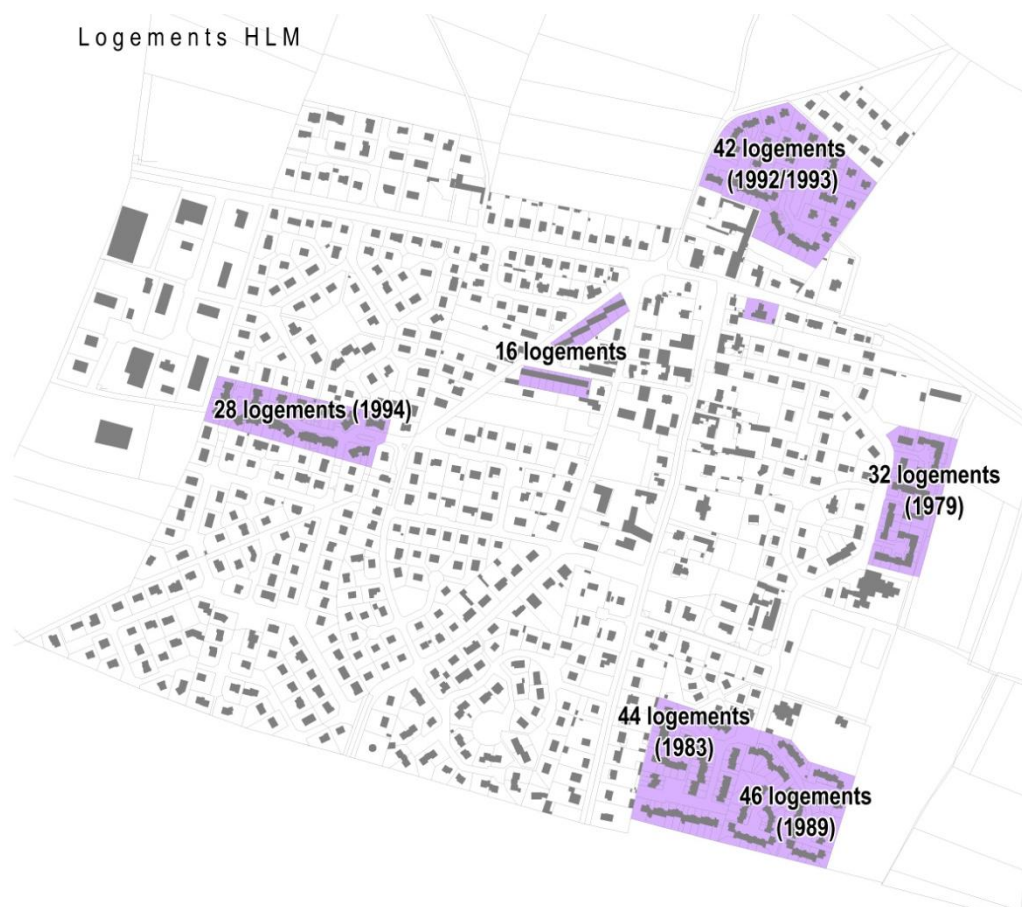
	Type de logements				Total
	T2	T3	T4	T5	
Le Manoir (1979)					
Rue du Manoir	0	6	26	0	32
Le Clos des Prés (1983)					
Impasse des blés	0	7	17	3	27
Rue du Clos des Prés	0	0	4	0	4
Impasse de la moisson	0	1	8	4	13
Wesendorf (1989)					
Impasse du Chêne	0	2	9	3	14
Rue du Petit Bois	0	5	18	1	24
Rue des Pommiers	0	2	5	1	8
Les Laboureurs (1994)					
Rue des cultivateurs	0	2	0	0	2
Rue des laboureurs	0	23	0	0	23
Rue des moissonneurs	0	2	0	0	2
Rue des semeurs	0	1	0	0	1
Lotissement Belle aire (1992-1993)					
Rue Georges Bizet	0	6	24	0	30
Rue d'Escoville	0	0	2	0	2
Impasse Maurice Ravel	0	1	9	0	10
Calvados Habitat (1959)					
Rue de Sannerville	0	2	0	0	2
Rue Louis Ballière	6	0	0	0	6
Rue Paul Thomasse	0	6	4	0	10
TOTAL	6	66	126	12	210

Répartition des logements HLM
Selon le type –source : Mairie

Les logements à loyer modéré proposés sont en grande majorité des T4 (60%) et des T3 (31%) en maisons individuelles mitoyennes. Ils sont gérés par deux organismes : Calvados Habitat et Partelios Habitat

La commune enregistre une demande importante en logements locatifs sociaux de l'ordre 10 à 25 par an. Elles concernent plus particulièrement des jeunes et des personnes âgées. Il est ainsi recensé une demande plus particulière pour des logements de petite taille (F2 - F3) adaptés aux structures familiales et qui font défaut sur la commune.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



D'une façon générale, le parc de logements de Cuverville, malgré un essoufflement ces dernières années, se développe régulièrement depuis les années 70 à un rythme soutenu. La construction de logements neufs, se répartit, essentiellement en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants mais également, sous la forme d'opérations groupées pour des logements à loyer maîtrisé.

La commune enregistre actuellement des demandes de parcelles à construire mais également de logements locatifs à loyer maîtrisé pour des jeunes actifs ou des personnes âgées recherchant notamment des logements de petite taille.

Située dans la couronne urbaine de l'agglomération de Caen la mer, la commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil en proposant d'une part, des logements adaptés en terme de maîtrise des loyers mais également en favorisant le parcours résidentiel de ses habitants en leur permettant d'accéder à la propriété.

La diversification de l'offre de logements permettra en outre une rotation plus importante des habitants par l'accueil de nouvelles familles assurant le renouvellement de la population mais également une maîtrise des prix du foncier et la pérennité de ses équipements (école).

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Emploi – population active – chômage

L'activité économique de Caen la mer se concentre sur quelques communes. Les dix premières communes en terme d'emplois regroupent 95% des emplois des 29 communes de la Communauté d'agglomération :

- Caen centralise 54% des emplois de Caen la mer,
- Mondeville et Hérouville-Saint-Clair (entre 10% et 11% des emplois de Caen la mer),
- Carpiquet, Cormelles-le-Royal, Blainville-sur-Orne, Iffs, Giberville, Bretteville-sur-Odon et Colombelles (entre 2% et 5% des emplois de Caen la mer).



Source : Synergia

Sur les dernières années, le développement économique de la Communauté d'agglomération se fait en périphérie de Caen, en raison notamment de la création et du développement des zones d'activité. Les communes qui enregistrent les plus fortes variations du nombre d'emplois entre 2002 et 2006 sont, par ordre décroissant, les communes de Giberville, Hérouville-Saint-Clair, Iffs, Biéville-Beuville, Bretteville-sur-Odon, Saint-Contest, Louvigny, Colombelles, Fleury-sur-Orne et Démouville.

En 2008, Caen la Mer représente 127475 emplois dont :

- 81% d'emplois tertiaires
- 70% des emplois liés à l'économie présentielle (activités mises en œuvre localement visant la satisfaction des besoins de la zone)
- 29% des emplois salariés dans le domaine public, le plus gros employeur demeurant le Chu (5% des emplois)

L'agglomération accueille également :

- 13218 établissements dont 85% d'établissements tertiaires et 77 établissements de plus de 200 salariés

Les derniers indicateurs d'avril 2010 montrent que la situation de l'emploi en Basse Normandie, dans un contexte de crise, tend néanmoins à s'améliorer : progression du travail temporaire, ralentissement des pertes d'emploi et de la hausse du chômage. A noter que dans l'agglomération, de nouvelles implantations voient le jour tandis que certaines entreprises ne peuvent échapper à la fermeture.

● La population active

Population active (15 -64 ans) (INSEE)
exploitations complémentaires

	Cuverville		CDC		Calvados	
	2008	1999	2008	1999	2008	1999
Ensemble des actifs	1 028	881	101 480	97 465	312 053	290 276
Actifs occupés	1 006	852	88 290	81 294	279 002	249 126
% d'actifs occupés	97,9%	96,7%	87,0%	83,4%	89,4%	85,8%

A l'instar de l'augmentation de la population, la population active continue de progresser en effectif et en pourcentage.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En effet, les ménages qui viennent s'installer sur la commune sont essentiellement des actifs expliquant la progression de 7 points de leur représentation au sein de la population totale.

● Les catégories socio-professionnelles

Les actifs sur la commune sont en majorité des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires avec respectivement 39%, 29% et 22% de la population des 15-64 ans. A noter que les chiffres de l'INSEE révèlent une présence d'agriculteurs alors que la commune ne compte plus que deux exploitants.

Répartition de la population des 15-64 ans selon les CSP (INSEE)

	Cuverville		CDC			
	2008	1999	2008	1999		
Agriculteurs exploitants	20	2%	0	156	0%	241
Artisans, Comm., Chefs entr.	16	2%	40	3719	4%	4329
Cadres, Prof. intel. sup.	65	6%	28	15724	18%	13087
Prof. intermédiaires	220	22%	204	24088	27%	23494
Employés	391	39%	324	27142	31%	30219
Ouvriers	293	29%	256	17462	20%	23397
TOTAL	1005	100%	852	88291	100%	94767

● Chômage

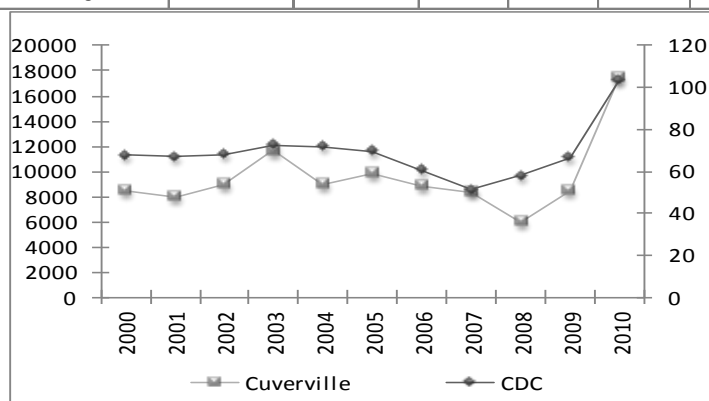
Après une baisse du taux de chômage entre les recensements de 1999 et 2008, le contexte économique défavorable s'est traduit par une augmentation du nombre de chômeurs aussi bien sur Cuverville que sur l'agglomération.

Taux de chômage (INSEE 2008)

Nombre	Cuverville		CDC		Calvados	
	2008	1999	2008	1999	2008	1999
TOTAL	62	94	13 344	15 478	34 054	39 386
Hommes	24	40	6 830	7 588	16 277	18 259
Femmes	38	54	6 517	7 890	17 779	21 127

Evolution du nombre de chômeurs (INSEE - Synergia)

Taux de chômage	Cuverville		CDC		Calvados	
	2008	1999	2008	1999	2008	1999
Taux de chômage	6,2%	11,0%	15,1%	19,0%	12,2%	15,8%



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le nombre de demandeurs d'emploi sur l'agglomération a ainsi progressé de 15.3% entre 2008 et 2009 touchant plus particulièrement les jeunes, les seniors et les hommes. A noter également une augmentation du recours au chômage partiel. L'année 2010 confirme cette augmentation du chômage.

● Revenus

Le revenu imposable moyen 2008 demeure supérieur aux moyennes régionale et départementale synonyme d'une population active importante sur la commune. L'évolution de ces revenus est positive. De la même façon, la part de non imposés (35%) est nettement inférieure à celle de l'agglomération qui se rapproche des tendances observées au niveau départemental et régional.

Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population composée d'un nombre majoritaire d'actifs ayant un emploi.

Revenus – (IRCOM 2008)

	C u v e r v i l l e	C a e n l a M e r	C a l v a d o s	B a s s e - N o r m a n d i e
Revenu imposable moyen	24 177 €	21 425 €	21 407 €	20 418 €
Taux d'imposés	65%	55%	54%	51%
Nbre de foyers fiscaux	943	120 940	376 535	817 701
Nbre de foyers fiscaux imposés	616	67 045	202 848	420 084

● Les navettes domicile-travail

*Lieu de résidence – lieu de travail –
Cuverville (INSEE)*

	Nombre	%
Ensemble	969	100,5%
Travaillant et résident :		
Commune de résidence	89	9,0%
Autre commune du département	856	88,5%
Autre département de la région	4	0,5%
Autre région en France métropolitaine	17	2,0%
Autre (Dom, Com, étranger)	3	0,5%

En 2008, seuls 89 actifs travaillaient dans la commune soit 9%, proportion en légère augmentation par rapport à 1999. Parallèlement 88.5% travaillent dans d'autres communes du département et 2.5% hors région. Cette répartition démontre la proximité des zones d'emplois, les actifs travaillant en grande majorité dans l'agglomération caennaise.

A noter dans ce sens que Caen la Mer attire de plus en plus d'actifs résidant à l'extérieur de son territoire. En effet, pour 100 actifs résidant sur l'agglomération et ayant un emploi, le territoire de Caen la Mer dispose de 144 emplois (contre 137 en 1999).

● Modes de transport

Le mode de transport privilégié pour effectuer les déplacements domicile-travail reste largement la voiture particulière (84.6% en 2008). Les transports en commun demeurent faiblement utilisés malgré une desserte par le réseau Twisto de l'agglomération (5.3%).

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent, les habitants privilégiant le cadre de vie plutôt que la proximité domicile-travail. Ces flux quotidiens sont importants à prendre en considération dans les réflexions d'aménagement en terme de déplacements et de sécurité.

L'analyse des moyens de transport démontre une importance des transports par voiture particulière dont il faudra prévoir le stationnement pour les nouvelles constructions. Il est à noter dans ce sens que 94.6% des ménages disposent au moins d'une voiture (INSEE 2008) mais seulement 86.5% ont au moins un emplacement réservé au stationnement.

Transport des actifs (INSEE 2008)

	%
Ensemble	100%
Pas de transport	1,6%
Marche à pied	4,5%
2 roues	4,1%
Voiture particulière	84,6%
Transport en commun	5,3%

3.2 Répartition par secteur d'activité

● **Activité commerciale :**

Le cœur de bourg propose un petit pôle commercial regroupant 1 épicerie, 1 boulangerie, 1 bar, 2 coiffeurs, 1 cave à vin et 1 vendeur électroménager. Essentiellement regroupés autour d'un même lieu face à la mairie, ce secteur propose un véritable cœur de bourg à ses habitants et entretient un dynamisme quotidien.



● **Activité agricole**

Située dans la couronne urbaine de l'agglomération, la commune se caractérise par une activité résidentielle et périurbaine. Si elle n'a conservé que deux sièges d'exploitations sur sa commune dont une entreprise de travaux agricoles, les terres non urbanisées demeurent vouées à l'agriculture. Ainsi, la Surface Agricole Utilisée (SAU) représente 134 hectares soit 67% du territoire communal. Il est à noter que celle-ci a diminué depuis 2000 puisqu'elle occupait alors 163 hectares.

SAU : 67% du territoire communal

Les exploitations siégeant à Cuverville cultivent 301 hectares de terres voués essentiellement à la culture céréalière sur la commune et hors commune.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Leur siège qui occupe des bâtiments de stockage et des bureaux se situe à l'entrée de la zone d'activités.

L'activité agricole sur la commune est exclusivement dédiée à la culture.

Répartition des surfaces agricoles –
Cuverville (RGA 2006)

Désignation	Surface en ha	% SAU
SAU totale communale :	134	
dont terres labourables :	133	99%
- céréales hors maïs	80	60%
- oléagineux protéagineux	20	15%
- jachère	5	4%
- autres cultures	28	21%
dont surfaces toujours en herbe	1	1%

A noter que l'âge des exploitants en place (40 ans), laisse envisager un effectif relativement stable pour les prochaines années.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, l'article R.111-14 permet d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

Dans ce sens, la localisation des sièges et des bâtiments agricoles doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Sur Cuverville, le type même d'activités ne pose pas de problèmes de nuisances, l'élevage étant inexistant. Par ailleurs, les locaux se situent dans une zone spécifique limitant ainsi les conflits de proximité.

● Activités économiques

Outre la présence d'artisans au sein du tissu urbain, La commune dispose d'une zone d'activités en entrée de bourg : « la zone de la Vanière » sur une surface de 4 hectares et accueillant une dizaine d'entreprises. Cette zone d'une quinzaine d'années est aujourd'hui de compétence intercommunale. L'ensemble des parcelles est occupé.

Il s'agit essentiellement de petites entreprises artisanales de quelques salariés (carreleur, maçon, charpente, enseigne 14...) ou de petites entreprises employant une dizaine de salariés (DMP, Distri-drinks).

Aujourd'hui, arrivée à saturation, une réflexion peut être engagée quant à son extension sur un terrain jouxtant la zone et la salle des fêtes au Nord.

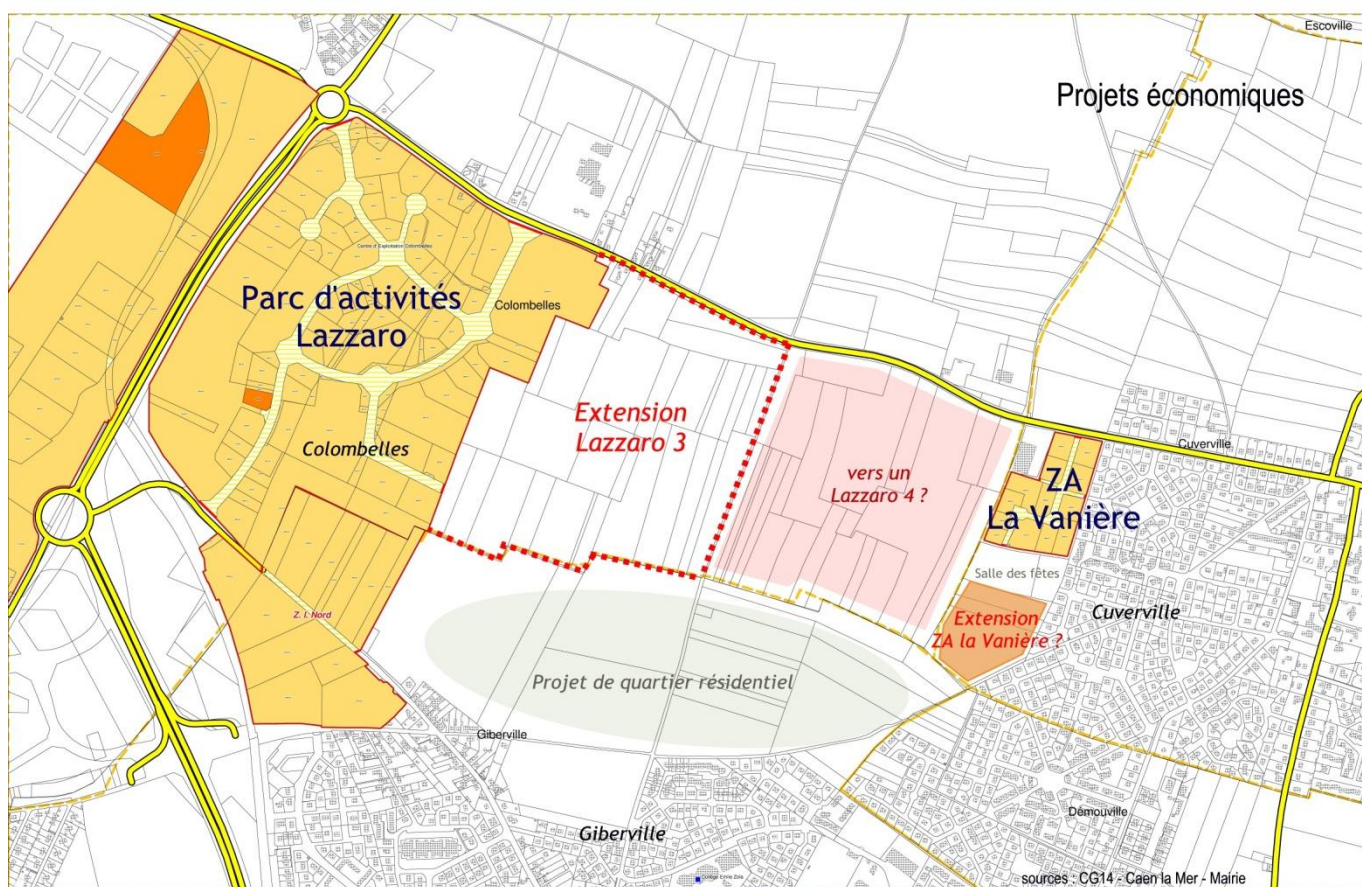
La zone d'activités se situe en limite communale à proximité du Parc Lazzaro donc l'extension « Lazzaro 3 » est programmée par Caen la Mer. A plus longue échéance, il pourrait être envisagé le regroupement d'une nouvelle extension de cette zone avec Cuverville .



Zone de la Vanière

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Par ailleurs, la commune est concernée, au Nord Ouest de son territoire par un projet d'opération grand Site. Basé à l'origine sur le projet d'implantation d'une importante usine au début des années 2000 qui ne s'est finalement pas réalisé, ce site d'emprise foncière importante a été conservé par la Communauté d'Agglomération Caen la Mer dans un objectif global de développement industriel du plateau de Colombelles mentionné dans le document d'Orientation Générale du SCOT en cours de finalisation.



3.3 Equipements et services

Commune urbaine, la commune bénéficie d'un bon niveau d'équipement dont la plupart des infrastructures sont regroupées au Sud Est du territoire communal.

● Scolarité

La commune comporte une école maternelle et une école primaire situées dans le pôle équipement au Sud Est de la commune. Les 243 élèves (année 2009-2010) se répartissent entre 11 classes soit une de plus que l'année précédente. Une cantine et une garderie complètent ces structures.

Concernant les niveaux supérieurs, la commune compte 72 élèves en collège et 78 en lycée qui se rendent chaque jour vers les centres plus importants.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Effectifs scolaires – Cuverville

	2009	2008	2007	2006	2005
Effectifs Maternelle	83	97	108	115	87
Effectifs Primaire	160	153	148	135	148
Nombre de classes maternelles	4	4	3	3	3
Nombre de classes primaires	7	6	6	6	6



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Equipements et offre de services communaux

La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services adapté à son échelle. Ils sont regroupés pour un bon nombre selon deux pôles.

- Le cœur de bourg autour de la mairie et des commerces avec :
 - La bibliothèque municipale
 - La maison des associations
 - Un cabinet médical
 - Le centre de loisirs (à proximité)

- Un second pôle d'équipements au Sud Est du bourg avec :
 - L'école maternelle
 - L'école primaire
 - Le stade de foot
 - Les terrains de tennis
 - La salle Philbin Luxton (avec un projet d'agrandissement)
 - Un plateau de jeu pour enfants
 - Un terrain de pétanque
 - Un cabinet infirmier

Par ailleurs, la salle des fêtes et de la culture récemment créée au Sud de la zone d'activité vient compléter ces équipements.

A noter également que la commune bénéficie d'un tissu associatif assurant une animation de la commune.



Salle des fêtes et de la culture

● Gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets est assurée depuis 2004 par l'agglomération de Caen la Mer. Comme l'ensemble des communes, Cuverville dispose d'un bac roulant pour les ordures ménagères et bénéficie d'une collecte en monoflux (1 seul sac jaune ou bac jaunes pour les déchets recyclables).

La collecte est assurée 1 fois par semaine le lundi pour les ordures ménagères, le mardi pour les déchets verts et le jeudi pour les papiers et plastiques. Les encombrants passent une fois par trimestre. Pour les verres, la commune dispose de 5 points de collecte.

Par ailleurs, quatre déchetteries sont mises à disposition des habitants de la Communauté d'agglomération : Bretteville sur Odon, Colombelles, Hermanville sur Mer et Ifs.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

4. Prévisions de développement

La définition d'hypothèses d'évolution de la population de la commune de Cuverville a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour répondre aux souhaits d'évolution démographique à l'horizon 2020.

Les hypothèses utilisent comme référence, pour une estimation à 10 ans, les données du dernier recensement 2008. Par ailleurs, le PLH et le SCOT en cours d'élaboration dans lesquels la commune s'inscrit ont déjà défini des objectifs de développement. .

Pour rappel, le PLH vise à relancer quantitativement et durablement une dynamique globale de production de logements avec un objectif chiffré de 1400 logements par an sur Caen la Mer soit 210 logements pour les seules communes urbaines.

Par ailleurs, le SCOT avance comme objectif une consommation maximum de 3000 hectares sur 20 ans dont 800 ha voués à l'habitat sur Caen la Mer.

La commune a connu au cours des dernières décennies une croissance importante avec la construction soutenue de maisons individuelles. Aujourd'hui, elle souhaite conserver le seuil de 2000 habitants qu'elle a récemment dépassé en favorisant la création de petits logements.

Enfin, le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions. Le nombre de personnes par ménage est évalué actuellement à 2.9. Celui-ci reste particulièrement fort par rapport à celui du département du Calvados estimé à 2.4. Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, de la demande en logements de plus petite taille mais également face à la poursuite d'installations de nouvelles familles, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait continuer à baisser pour tendre vers les tendances départementales.

Rappel des données observées :

- Population 1999 : 1769 habitants
- Population 2008 : 2069 habitants
- Taux de variation annuel 1999/2008 : 1.8%
- Nombre de personnes par ménage 2006 : 2.9
- Taux de construction 1999/2006 : 14 par an

Ces hypothèses sont établies en tenant compte :

- d'un desserrement des ménages à 2.7 impliquant la construction minimum d'une soixantaine de logements pour maintenir la population.
- D'une occupation des logements neufs de l'ordre 2.5 pers / ménage étant donné un souhait de diversité des constructions et notamment une offre plus importante en petits logements.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 Hypothèses d'évolution à horizon 2022 :

	1ere hypothèse Croissance plus faible basée sur celle observée ces trois dernières années	2ème hypothèse Poursuivre la croissance actuelle	3ème hypothèse Maintenir un taux de construction élevé
Nombre de constructions supplémentaires envisagé	110	220	300
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	0.5%	1.6%	2.2%
Population supplémentaire estimée (basée sur la construction de résidences principales)	120 hab	390 hab	550 hab

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Poursuivre la croissance de la commune en proposant une nouvelle urbanisation plus dense et favorisant la mixité

Selon les hypothèses de développement à échéance de 10 ans ; de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à détailler dans le PADD dans le cadre d'un aménagement cohérent, afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements. La commune de Cuverville souhaite poursuivre son développement en diversifiant son offre et proposer notamment des logements de petite taille.

- Développer et mettre en valeur la zone d'activité de la Vanière

Malgré la présence de plusieurs entreprises, la zone présente une image vieillissante. Son extension vers le Sud ainsi que son intégration dans un projet « Lazzaro III » sera l'occasion d'améliorer le site en veillant notamment à l'amélioration du stationnement, la requalification des espaces publics, la mise en valeur de l'entrée. Par ailleurs, il est à noter l'impact de la zone d'activité sur la nouvelle salle communale et de la culture dont elle constitue le seul accès.

- Intégrer le projet « Grand Site »

Le Nord Ouest de la commune est concerné par un grand projet industriel à l'échelle de l'agglomération. Encore à l'état de réflexion, cette opération mentionnée par le Schéma de Cohérence Territoriale bénéficie de réserves foncières d'ores et déjà acquises par Caen la Mer.

- Préserver le dynamisme du cœur de bourg

La commune, qui se veut avant tout résidentielle, bénéficie d'un cœur de bourg où commerces et services assurent une animation locale. Elle doit dans ce sens poursuivre sa valorisation et servir de lien pour les habitants.

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat que les choix d'aménagement pour les dix prochaines années ont été définis.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
PAYSAGE	
Des paysages naturels et agricoles préservés	
<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage de plaine agricole aux portes de Caen caractérisé par des terres de bonne qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage au faible relief créant des covisibilités sensibles
Des espaces sensibles	
<ul style="list-style-type: none"> - Un verger préservé en cœur de bourg 	<ul style="list-style-type: none"> - Des risques de remontée de nappe identifiés au nord du bourg.
URBANISATION	
Tissu urbain	
<ul style="list-style-type: none"> - Une commune intégrant la couronne urbaine de l'agglomération caennaise - Une urbanisation regroupée en un seul pôle 	<ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation récente pavillonnaire consommatrice d'espaces - Une structure urbaine et paysagère historique préservée aux abords de l'église
Parc de logements	
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements en constante progression, - Un faible taux de vacance, - Des logements de grande taille, - Une demande importante en logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une mauvaise adaptation des logements à la taille des ménages, - Un manque de diversité dans l'offre de logements - Un coût du foncier en constante augmentation. - Une urbanisation récente mal intégrée
Structure des voies et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> - Desserte du territoire par deux départementales - Accès rapide aux voies structurantes de l'agglomération : périphérique, RN13 - Une offre de transports collectifs (réseau twisto de Caen la Mer) - Présence de cheminements piétons et cyclables - Un réseau adapté pour un développement du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Traversée du territoire par les RD226 et RD228, voies principales supportant un trafic automobile important - Manque de cheminements doux notamment au sein du bourg - Manque de liens entre les différents secteurs d'habitat
Economie	
<ul style="list-style-type: none"> - Une attractivité du territoire avec la proximité immédiate des zones d'activité de Lazzaro, de Normandial, secteurs en développement - Présence d'une zone d'activité sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone d'activité vieillissante

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

<ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une petite offre commerciale de proximité - Maintien d'un agriculteur 	
Equipements et services publics	
<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'équipements scolaires et sportifs adaptés à l'échelle communale - Offre de services et d'équipements au sein de l'agglomération 	

2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement analysant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement visant un développement urbain de qualité en offrant de nouvelles possibilités d'accueil tout en préservant le cadre de vie de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans ce cadre, vise également à répondre aux grands principes énoncés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels par la préservation des sites remarquables et l'évolution du tissu urbain en cohérence avec sa morphologie originelle
- La diversité des fonctions et la mixité sociale par l'affirmation de ces principes dans l'ensemble des quartiers, le souhait de proposer des logements adaptés aux besoins au sein du tissu existant et dans les nouvelles zones à urbaniser, le renforcement du tissu économique dans un objectif d'équilibre entre habitat et emploi.
- La gestion économe de l'espace par la limitation des extensions urbaines, l'évolution du tissu bâti existant et sa densification dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Poursuivre le développement urbain de la commune
- Maintenir et développer l'activité économique et le niveau d'équipements de la commune
- Améliorer les déplacements sur le territoire communal

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

2.1 Poursuivre le développement urbain de la commune

● Favoriser l'accueil d'une nouvelle population

Au sein d'un secteur attractif, la commune souhaite participer à la politique habitat de l'agglomération et contribuer à l'augmentation et la diversification de l'offre en logements sur le territoire. Dans ce cadre, elle s'est fixé un objectif d'une nouvelle offre d'environ 300 logements pour atteindre un poids de population de l'ordre de 2500 habitants à 10-15 ans. Constatant par ailleurs, une inadéquation entre le parc proposé et les demandes enregistrées, elle souhaite diversifier la typologie des logements sur la commune en promouvant notamment la création de petits logements afin d'améliorer ainsi la mixité générationnelle sur son territoire et favoriser le parcours résidentiel de ses habitants. Pour réaliser cet objectif tout en limitant sa consommation d'espaces agricoles, la commune s'inscrit dans les objectifs du PLH et envisage une urbanisation répondant à une densité de 31 logements à l'hectare.

● Mettre en valeur le paysage communal et aménager un cadre de vie de qualité

Commune transitoire entre centre urbain et commune rurale, Cuverville souhaite préserver son cadre de vie. En liaison avec l'architecte des bâtiments de France, elle s'est ainsi engagée dans la redéfinition du périmètre de protection de l'église et ainsi identifié le secteur ancien pouvant faire l'objet d'une protection renforcée. Consciente des sensibilités de son territoire, elle souhaite mettre en œuvre un véritable traitement paysager de ses franges urbaines pour les nouveaux programmes d'urbanisation en lui donnant une double fonction paysagère et de liaison douce. Dans le même objectif, elle souhaite préserver quelques éléments paysagers tels que les alignements d'arbres en bordure de la départementale 226. Enfin, le traitement des eaux pluviales nécessaire sera désormais intégré dans une dynamique paysagère avec notamment des principes de noues.

2.2 Maintenir et développer l'activité économique et le niveau d'équipements

● Préserver une activité économique dynamique

La proximité de pôles économiques importants (plateau de Colombelles) permet à la commune d'envisager son activité au sein d'un projet à l'échelle de l'agglomération. L'extension de la zone de la Vanière s'inscrira à terme dans un projet global d'extension des zones Lazzaro.

L'extension de l'urbanisation au Nord anticipe la création éventuelle à long terme du projet industriel « Grand Site » avec un travail approfondi sur les franges urbaines.

Enfin, territoire historique à vocation agricole au sein de la Plaine de Caen, la municipalité est sensible au maintien de cette activité avec l'identification de son unique siège bien qu'intégré au sein de la zone d'activité et une urbanisation favorisant les densités plus élevées afin de concilier développement urbain et limitation des consommations de l'espace.

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

● Maintenir l'offre en équipements

Au niveau plus local, la commune bénéficie d'un niveau d'équipements et d'infrastructures économiques qui lui assure un dynamisme qu'elle souhaite conserver. Dans ce cadre, le cœur de bourg avec ses commerces de proximité constitue un pôle de vie essentiel pour la commune. De la même façon, les équipements pourront faire l'objet d'une extension en cohérence avec les projets d'urbanisation à long terme de l'Est du bourg (extension du stade, redéfinition de l'ensemble P. Luxton...)

2.3 Améliorer les déplacements sur le territoire communal

Outre la préservation du patrimoine bâti et naturel, la qualité des déplacements participe largement à un cadre de vie de qualité.

Dans cette optique, la commune s'est lancée dans une étude déplacements qui devra à terme permettre de fluidifier les liaisons interquartiers sur la commune. A cet effet et afin d'éviter la fermeture des secteurs d'habitat, des liaisons piétonnes seront créées entre les nouvelles zones et le tissu ancien.

La démarche de sécurisation du bourg sera poursuivie notamment sur le RD226 où le traitement du carrefour avec la RD228 sera essentiel pour les futures constructions de la zone Nord.

L'aménagement de la zone Est s'accompagnera d'une étude d'entrée de ville dont l'objet, au-delà du traitement paysager, sera de réguler et améliorer la sécurité pour l'ensemble des usagers, la RD226, demeurant une entrée d'agglomération très fréquentée.

Le travail sur les pistes cyclables sera poursuivi. Ainsi, le tronçon réalisé le long de la RD228 sera prolongé tandis que des voies partagées permettront de circuler au sein du territoire communal ou de rejoindre les communes voisines en toute sécurité. Ce travail se réalisera en coordination avec plan Vélo de Caen la Mer.

3. La définition du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune d'assurer son développement urbain dans le respect de son patrimoine et de son cadre de vie. Ce projet doit se réaliser en cohérence avec les dispositions du SCOT Caen Métropole et du PLH de Caen la Mer.

● Les zones urbaines UB et UC

Lors de la seconde guerre mondiale, la commune a connu de nombreuses destructions. Cela se traduit aujourd'hui par un tissu urbain largement dominé par une urbanisation pavillonnaire des années 60 à nos jours. Le travail réalisé par l'architecte des bâtiments de France sur la redéfinition du périmètre de protection de l'église a permis néanmoins de mettre en avant l'existence d'une zone ayant conservé des caractéristiques

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

anciennes tant au niveau de la morphologie urbaine qu'au niveau du bâti. Dans ce cadre, ce secteur fait l'objet d'un zonage adapté **UB** autour de l'église et le long de la RD228, intégrant ainsi la zone de la mairie et des commerces. Davantage que l'organisation urbaine, il s'agit de préserver le caractère paysager et végétal de ce secteur avec notamment une attention particulière aux clôtures le long de la RD 228 ainsi qu'une préservation au titre de la loi paysage du pré rue de la grosse tour et du square de l'église.

Contrairement à beaucoup de centres, le bâti ancien s'inscrit dans un parcellaire de grande taille. Les densités restent de ce fait peu élevées sur la commune.

Les autres zones d'habitat ont été classées en zone **UC**, elles correspondent aux extensions le plus souvent pavillonnaires des années 60 à nos jours. Elles se caractérisent par une densité faible (15 logements à l'hectare en moyenne) et un bâti le plus souvent implanté en milieu de parcelle.

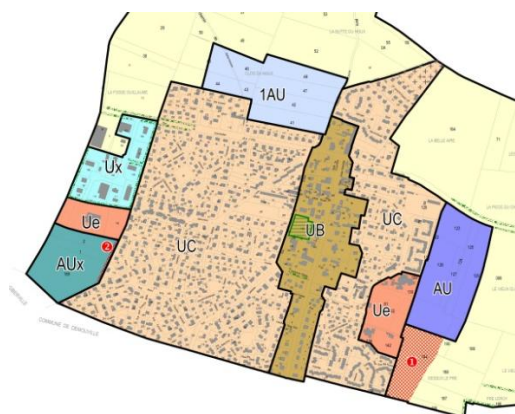
Dans un objectif de développement durable et d'évolution du tissu bâti existant, la municipalité a fait le choix d'un zonage simplifié et d'une réglementation plus souple.

L'assouplissement de la réglementation par rapport au POS précédent vise également dans ce sens un objectif de développement durable :

- Par des possibilités de densification et d'évolution du bâti existant en n'imposant pas de COS ni d'emprise au sol maximum,
- en encourageant les dispositifs d'économie d'énergie et l'utilisation de matériaux durables en laissant des libertés architecturales plus importantes lorsqu'elles visent cet objectif
- en encadrant davantage l'intégration des constructions à son environnement par une recherche d'harmonie et de travail sur les clôtures plutôt qu'un aspect uniforme des constructions.

Il est à noter que ces possibilités d'augmenter la constructibilité des terrains sont d'autant plus importantes qu'il n'existe plus de dents creuses en zone UB et UC. En effet, la parcelle 142, comme évoqué précédemment est préservée inconstructible et sera intégrée dans une valorisation paysagère de la commune tandis que la seconde zone, encore non bâtie (parcelles n°260 et 261) fait actuellement l'objet d'une demande de permis pour une dizaine de logements.

Le classement **Ue** caractérise les deux pôles équipements de la commune. Le plus important à l'Est regroupe les écoles, le terrain de football, les terrains de tennis, le plateau de jeu et l'espace P. Luxton. Cette identification vise à permettre l'évolution qualitative de ces équipements. Un emplacement réservé défini dans la continuité de la zone doit permettre à terme d'envisager notamment la création d'un second terrain et la redéfinition de l'espace P. Luxton pour répondre aux besoins des associations. La proximité de ces équipements a été un élément déterminant dans le choix des futures zones d'urbanisation.



6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

Le second secteur concerne la salle polyvalente de la commune. Si la partie Ouest est occupée par un bassin de rétention, il demeure une parcelle libre de 0.5 ha pouvant être utilisée par les services de la commune.

Un secteur **Ux** identifie la zone de la Vanrière à l'entrée Ouest de la commune. Avec une superficie de 3.7 ha, l'ensemble des parcelles est occupé.

● Les zones à urbaniser AU et 1AU

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil de familles supplémentaires en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune d'environ 300 logements. La délimitation des zones a également pris en compte les prescriptions du SCOT et du PLH.

Outre la possibilité de réalisation d'environ 300 logements, le choix des zones à urbaniser s'est donc réalisé de façon à :

- Limiter la consommation d'espace agricole en demeurant dans la continuité du tissu urbain et en appliquant une densité de 31 logements à l'hectare, prescription du PLH correspondant au double de ce qui est observé actuellement sur la commune.
- Privilégier la proximité des équipements, des services, des transports collectifs de façon à développer l'usage des déplacements doux.
- Permettre la possibilité de nouvelles formes urbaines en proposant une réglementation souple notamment sans COS afin de favoriser des densités plus importante

La **zone 1AU** caractérise des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux est assurée. Les constructions doivent être réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et répondre aux principes énoncés dans les orientations d'aménagement. La zone 1AU proposée constitue l'extension du centre vers le Nord. Son urbanisation respectera les exigences du SCOT et du PLH à savoir :

- une densité moyenne de 31 logements à l'hectare.
- Une proportion d'au moins 70% de logements collectifs et intermédiaires
- Un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux

Outre le respect des principes ci-dessus, l'aménagement de la zone 1AU devra répondre à un certain nombre de principes :

- Une mixité sociale et urbaine avec une diversité des formes et types d'habitat
- Une bonne gestion des déplacements avec une veille sur les cheminements doux entre zone d'habitat et équipements, un partage de la voirie et des calibrages de voirie adaptée à son usage



6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

- Un cadre de vie de qualité avec un environnement paysager préservé et un traitement particulier des franges urbaines
- Une conception respectueuse de l'environnement avec des constructions favorisant les matériaux durables et les énergies renouvelables, une orientation au Sud et une bonne gestion des eaux pluviales.



Afin d'atteindre les objectifs visés par le PADD à long terme, une zone **AU** permet d'envisager une extension vers l'Est à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs. Si cette zone fera l'objet d'une étude ultérieure pour son aménagement, deux enjeux essentiels seront à traiter parallèlement :

- L'aménagement de l'entrée de ville au Nord de la zone
- Le maintien de liaisons piétonnes favorisant les échanges avec les équipements, services et commerces.

Enfin une zone **AUx** à long terme permettra d'envisager une extension de la zone d'activité. Celle-ci devra se réaliser en cohérence avec l'aménagement de la zone Lazzaro IV qui arrivera en limite communale.

● Les zones agricoles

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de cette activité importante sur la commune. Elle concerne 116ha soit près de 58% du territoire communal. Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

En terme réglementaire, une souplesse a été laissée pour la construction des bâtiments agricoles notamment en terme de hauteur à partir du moment où ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Si plusieurs agriculteurs sont concernés, une seule exploitation agricole est présente sur la commune. Il est à noter que ce siège se trouve intégré à la zone d'activité. Il a toutefois été classé en zone A afin d'identifier cette activité particulière sur le commune et lui permettre des constructions adaptées.

Apparaissent également sur le document graphique :

● les éléments boisés identifiés au titre de la Loi Paysage

Certains alignements d'arbres en bordure de la RD226 et certains linéaires de haies aux abords de la zone d'activité apparaissent intéressants à préserver pour leur valeur paysagère et écologique. Dans ce cadre, la loi Paysage donne à la municipalité la possibilité de protéger ces éléments dans le cadre d'une réglementation adaptée dont elle maîtrise la gestion au cas par cas.

De la même façon, le seul espace naturel demeurant au sein du bourg à proximité de l'église a été identifié afin de préserver son inconstructibilité.



6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

● Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés ont été identifiés :

- Le premier permet d'envisager l'extension du pôle équipement. Son aménagement doit se réaliser en cohérence avec l'aménagement de la zone AU afin notamment de conserver des connexions piétonnes.
- Le deuxième emplacement réservé vise la création d'une liaison piétonne et cyclable le long de la future zone d'activité ainsi que la création d'une espace tampon avec les habitations.

Récapitulatif du zonage

ZONE U	UB	10.3 ha	68.9 ha
	UC	50.7 ha	
	Ue	4.2 ha	
	Ux	3.7 ha	
ZONE AU	1AU	6.1 ha	15.2 ha
	AU	5.6 ha	
	AUx	3.5 ha	
ZONE N	N	0.8 ha	0.8 ha
ZONE A	A	116.9 ha	116.9 ha

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

4. Compatibilité des orientations du PLU

4.1 Avec le SCOT Caen Métropole

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Cuverville s'inscrit dans les quatre grands objectifs du DOG du Schéma de Cohérence Territoriale :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés
- Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger
- Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers
- Les objectifs relatifs à :
 - L'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
 - La cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
 - L'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques
 - La protection des paysages, la mise en valeur des entrées de ville
 - La prévention des risques

A ce titre le PLU met notamment en avant les principes suivants :

- Le développement économique. La commune de Cuverville intègre la couronne urbaine. Située à proximité du plateau de Colombelles, site d'accueil prioritaire pour les activités, la commune intègre, à son échelle, de nouvelles possibilités d'accueil pour les entreprises. Celles-ci s'inscriront à terme dans la logique de développement de Lazzaro IV.
- La prise en compte de la gestion économe des sols avec notamment un objectif de densité de 31 logements à l'hectare pour les nouveaux programmes d'urbanisation avec une part affirmée de logement sociaux.
- Le développement équilibré du territoire avec des objectifs résidentiels économiques et agricoles.
- La sécurisation et l'aménagement des voies pour faire face au développement de l'urbanisation,
- La cohérence de l'urbanisation avec les transports collectifs. La commune intègre le réseau collectif de transport de l'agglomération caennaise. Les nouvelles zones d'habitat doivent se situer suffisamment proches des points de desserte pour inciter à l'utilisation de ces transports.
- La protection de l'activité et des terres agricoles,
- La protection des paysages bâtis et naturels et la mise en valeur des entrées de villes (RD226)
- La prise en compte des risques de remontée de nappe et la faible prédisposition aux territoires humides
- L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et naturel par un traitement attentif des franges urbaines.

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

- Le respect des continuités écologiques. Bien que Cuverville ne soit pas concernée par la trame verte identifiée par le SCOT, la commune respecte applicables en milieu urbain notamment :
Le respect de la sensibilité du site et la protection des éléments de biodiversité ordinaire (zone de remontée de nappe, alignements d'arbres le long de la RD)
La protection d'une structure verte à l'intérieur des espaces urbanisés en soignant les contacts entre projets urbains et espaces naturels (frange urbaine, pré rue de la Grosse Tour)

4.2 Avec le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer

Le Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer pour la période 2010-2015 vise trois grandes orientations pour relancer la dynamique démographique :

- relancer quantitativement et durablement une dynamique globale de production de logements avec un objectif chiffré de 1400 logements par an sur Caen la Mer soit 210 logements pour les seules communes urbaines.
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat solidaire qui réponde à des besoins diversifiés.
- Initier un nouveau dispositif de gouvernance et développer des outils pour une plus grande efficacité de l'action publique.

La commune a pris en considération les orientations énoncées en matière d'habitat sur le territoire, notamment la relance et la diversification de parc. Elle souhaite ainsi développer davantage les capacités d'accueil à travers la construction neuve en veillant à la mixité des produits : accession, location, locatif social, comme le préconise le PLH.

Si le PLH ne mentionne pas d'objectifs de production pour la commune de Cuverville, il impose cependant une densité et une typologie que la commune demandera aux futurs aménageurs dans le cadre des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier du PLU) à savoir :

- Une densité minimum de 31 logements à l'hectare

Pour opérations portant sur une surface supérieure à un ha :

- Une proportion d'au moins 70% de logements collectifs et intermédiaires
- Un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux

4.3 Avec le Plan de Déplacements Urbains

Le PDU de Caen la Mer est actuellement en cours de révision. Son approbation est envisagée pour avril 2013. Parmi les thématiques abordées, trois objectifs concernent plus particulièrement Cuverville :

- Favoriser le développement des transports collectifs

Cuverville est desservie par le réseau collectif de Caen la Mer. Afin d'inciter l'utilisation de celui-ci, il faut faciliter les points d'accès. Dans ce cadre, les futures zones aménagées demeureront à proximité immédiate des points d'arrêt (inférieure à 500m).

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

- Veiller à la qualité des axes

La commune a entrepris une étude des déplacements qui permettra d'identifier la fréquentation de chaque axe, des points noirs pour ensuite proposer des solutions adaptées.

- Favoriser les déplacements doux

La commune souhaite poursuivre le développement des axes piétons et cyclables sur son territoire. Outre le prolongement de la piste cyclable le long de la RD228, de nouveaux cheminements sont envisagés notamment au sein des futures zones urbanisées. Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur les connexions entre tissu ancien et nouveaux quartiers.

7 – Incidences du PLU sur l'environnement

Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur

1 Les espaces naturels et agricoles

● Zones sensibles et mesures de protection

La mise en valeur et la protection de l'environnement sur Cuverville se traduit essentiellement tant par l'identification des grands espaces agricoles et zones sensibles situés sur le territoire communal. Ainsi, cela se traduit par la classification en zone agricole A de près de 58% du territoire. La seule exploitation professionnelle présente sur le territoire a été identifiée de façon à permettre un développement éventuel de son activité. Les nouvelles zones proposées à l'urbanisation demeurent en continuité du bourg afin de préserver les unités agricoles.

L'identification d'une zone sensible en raison d'une faible présomption de territoire humide a fait l'objet d'une attention particulière par un décalage de la zone agricole et un maintien de cette inconstructible.

Les secteurs identifiés à risque de remontée de nappe sont dans la mesure du possible préservés de toute nouvelle urbanisation. Dans le cas du secteur Nord, le classement résulte d'observations de terrains qui ont permis de préserver un secteur inconstructible dans les secteurs les plus exposés. La zone identifiée constructible devra, quant à elle, anticiper ce risque par des dispositions réglementaires adaptées notamment l'interdiction des sous-sols.

Au-delà de ces éléments, une attention particulière a été portée aux franges urbaines avec le maintien des haies existantes et leur classement au titre de la loi Paysage (abords de la zone d'activité). De nouveaux linéaires seront créés autour des zones AU.

● Limitation de la consommation d'espaces

La commune a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en maîtrisant ses extensions. Bien que le projet de la commune soit ambitieux, le choix de des zones revêt plusieurs intérêts :

- Le renforcement du centre permettant des connexions avec les différents services et équipements
- Le développement d'un habitat à proximité immédiate des équipements
- Le choix d'une urbanisation durable et moins consommatrice d'espace
- Un phasage dans le temps avec un objectif d'environ 30 logements par an afin d'intégrer au mieux les nouveaux habitants.

Dans ce cadre, la municipalité souhaite travailler sur ses formes urbaines et évoluer vers une urbanisation moins consommatrice d'espaces en travaillant sur les implantations des constructions et une mixité des habitats proposés.

7 – Incidences du PLU sur l'environnement

Conformément aux dispositions du PLH, les projets répondront à un objectif d'une densité minimum de 31 logements à l'hectare.

2 Le patrimoine bâti et culturel

● La préservation du patrimoine existant

La commune a toujours souhaité préserver et mettre en valeur son patrimoine tant naturel qu'urbain (historique ou bâti). Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet communal qui se réfère à cette notion d'équilibre et de préservation des espaces.

La commune observe sur son territoire la présence d'une trame urbaine historique dont l'église constitue le cœur. Afin de préciser les secteurs de préservation prioritaires, un travail a été mené avec l'architecte des bâtiments de France de façon à définir un périmètre de protection adapté autour de celle-ci. Afin d'assurer l'environnement paysager et l'ambiance végétale de ce secteur, la commune a préservé certaines zones inconstructibles et a proposé une réglementation adaptée (secteur UB).

La protection du cadre de vie passe notamment par la prise en compte d'éléments de paysage plus ordinaires, mais qui participent néanmoins à l'identité et au caractère de la commune. L'identification des caractéristiques morphologiques des différentes entités et leurs traductions réglementaires correspond à cet objectif. Pour cette raison, une réglementation particulière permet d'encadrer l'évolution du bâti ancien, très peu représenté sur la commune.

● Vers une urbanisation plus respectueuse de son environnement

La prise en compte de l'environnement se traduit également par une recherche systématique d'intégration du bâti dans son environnement qu'il s'agisse d'un traitement paysager avec une attention sur les franges urbaines et l'aspect des constructions mais également en terme de respect et de gestion du site.

3 Les ressources en eau, les risques et la gestion des eaux usées et pluviales

Les nouvelles zones à urbaniser feront l'objet d'un traitement important par la réalisation de dispositifs appropriés en favorisant les processus paysagers (noues paysagères). Dans tous les cas, les infiltrations à la parcelle seront privilégiées. Les zones les plus sensibles sont préservées inconstructibles.

Le réseau de collecte en matière d'assainissement des eaux usées est quant à lui, suffisamment dimensionné pour accueillir les nouveaux espaces à urbaniser.

4 Les nuisances sonores et les déplacements

La traversée de bourg fait l'objet d'une attention particulière. Sa requalification progressive et l'aménagement de l'entrée de ville à terme permettra à terme d'améliorer les conditions de sécurité et les nuisances des zones d'habitat traversées.

7 – Incidences du PLU sur l'environnement

L'accent est également mis sur les déplacements doux, piétons et vélos par la création, notamment, de cheminements entre les zones urbanisées et les équipements, la création de nouvelles pistes cyclables et autour des nouvelles zones urbanisées.

Ces cheminements doivent notamment permettre de rejoindre facilement les points de desserte de transport collectif.

En terme de nuisance sonore, les nouvelles zones à urbaniser demeurent à l'écart des départementales. Seule la partie Nord de la zone Est marquant également l'entrée de ville est concernée. Dans ce cadre elle fera l'objet d'un aménagement spécifique qui permettra de limiter les nuisances pour les futurs habitants.

5 La prise en compte des autres nuisances et pollutions

Le caractère plutôt résidentiel de la commune malgré la présence d'une petite zone d'activité (artisanale et commerciale) en entrée de ville permet de limiter les risques de pollution. L'extension de la zone à longue échéance intégrera un aménagement paysager avec un cheminement piéton qui assurera une coupure avec les habitations limitrophes