

# P.L.U. DE LA COMMUNE DE GAVRUS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

*Vu pour être annexé à la délibération qui l'a*

*Approuvée le 07 avril 2022*

## I. RAPPORT DE PRESENTATION



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>Diagnostic de la situation existante</b> .....	<b>3</b>
1.1	Le site .....	3
1.2	Le contexte démographique .....	5
1.3	Le parc de logements .....	7
1.4	Le parc de stationnement .....	10
1.5	L'activité économique.....	11
1.6	Les équipements et l'animation .....	20
1.7	La trame viaire .....	22
1.8	Les réseaux.....	25
<b>2</b>	<b>Analyse de l'état de l'environnement</b> .....	<b>31</b>
2.1	Géomorphologie .....	31
2.2	Climat .....	32
2.3	Hydrologie, SDAGE et SAGE .....	33
2.4	L'intérêt naturel.....	34
2.5	Le site et le paysage .....	40
2.6	L'organisation urbaine, le bâti et le foncier .....	42
2.7	Le potentiel de densification .....	46
2.8	Le bilan de la consommation de l'espace .....	48
<b>3</b>	<b>La justification des choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables</b> .....	<b>49</b>
3.1	Les dispositions nationales et supracommunales .....	49
3.2	Les servitudes d'utilité publique.....	50
3.3	Les autres protections, risques naturels ou inventaires.....	52
3.4	Les documents d'urbanisme antérieurs .....	55
3.5	Les objectifs de la Commune et leurs justifications.....	57
3.6	La traduction règlementaire et sa justification.....	59
<b>4</b>	<b>L'évaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement</b> .....	<b>64</b>

## Introduction

Par délibération en date du 27 février 2014, le Conseil Municipal de GAVRUS a pris la décision de réviser son POS<sup>1</sup> et d'élaborer un PLU<sup>2</sup> pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer une nouvelle étape de l'évolution progressive du territoire communal dans un principe de développement durable,
- Intégrer les nouvelles dispositions normatives, notamment issues de la loi Engagement National pour l'Environnement ainsi que les dispositions du SCoT Caen Métropole.

La Commune entend les mettre en œuvre dans le cadre de cette révision du POS en PLU.

Par ailleurs, la commune de GAVRUS est comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CAEN MÉTROPOLE, approuvé le 20 octobre 2011.

Depuis le 28 décembre 2001, elle est membre de la Communauté de Communes EVRECY ORNE ODON qui regroupe 19 Communes.

EVRECY ORNE ODON dispose des compétences suivantes: Aménagement de l'espace, développement économique, ordures ménagères, travaux d'aménagement et d'entretien des berges des cours d'eau, valorisation de certains sentiers de randonnée, création et entretien de la voirie communautaire, création et entretien des équipements socioculturel et sportif d'intérêt communautaire, fonctionnement d'équipements pour la petite enfance.

---

<sup>1</sup> Plan d'Occupation des Sols

<sup>2</sup> Plan Local d'Urbanisme

# 1 DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE

## 1.1 Le site

La Commune de GAVRUS se situe à l'Ouest de la ville de CAEN (10 km). La Commune présente une superficie d'environ 277 ha, pour une population estimée à 600 habitants en 2016.



Carte Michelin : Géoportail

Elle jouxte les Communes de BOUGY, EVRECY, BARON-SUR-ODON, MONDRAINVILLE, GRAINVILLE SUR ODON et MISSY. Son territoire est bordé, au Nord, par la vallée de l'Odon.

La Commune est desservie par deux voies principales, la RD139 et la RD 214. Elle dispose de rapidité et facilité d'accès au centre métropolitain, sa couronne et ses pôles. La RD139 permet aux populations locales de rejoindre facilement l'A84 ou EVRECY.

Au Sud, le territoire communal est concerné par un projet de voie de contournement d'EVRECY.

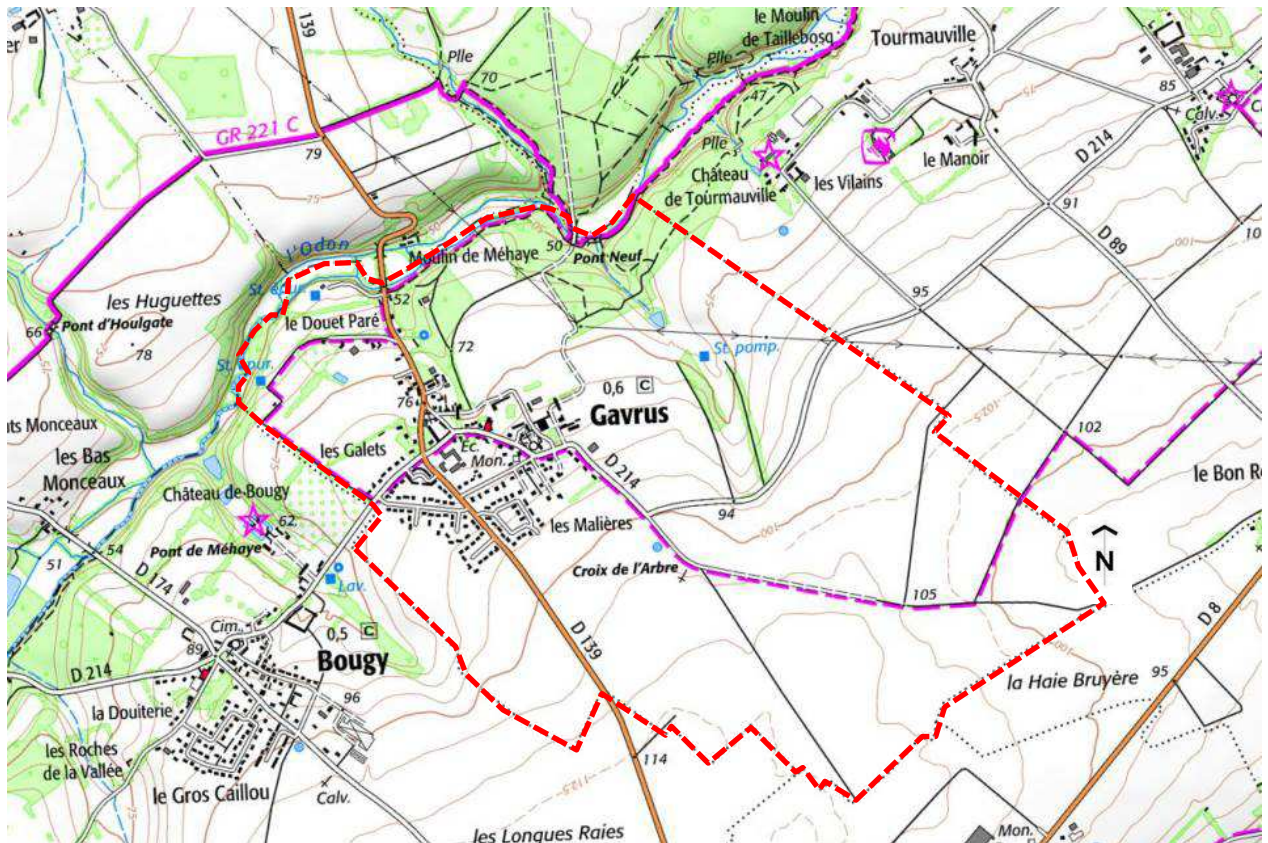
Le SCot CAEN MÉTROPOLE identifie GAVRUS comme membre de l'espace rural ou périurbain. Les habitants bénéficient d'une proximité des centres de services et d'équipements.

Le territoire correspond à un plateau agricole ouvert s'abaissant vers la vallée de l'Odon au Nord.

Au croisement entre les RD139 et 214, le bourg s'est organisé. Il est regroupé et son maillage viarie est structuré.

Outre la vallée de l'Odon, la topographie du secteur est marquée par le vallon du Pont Neuf et le vallon du Pont de Méhaye (au niveau du Château de Bougy).

La diversité paysagère du territoire est révélée par le parcours du chemin de grande randonnée GR221C qui traverse ou borde la Commune.



Carte IGN : Géoportail

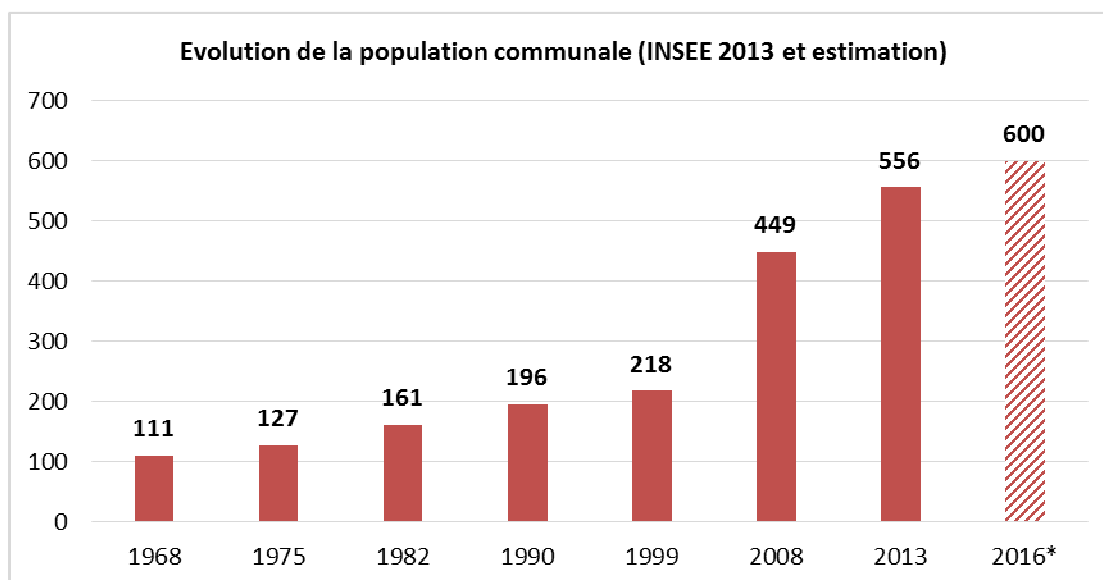
### Enjeux à intégrer dans le projet :

- Intégrer les orientations des SCOT Caen Métropole pour l'espace rural ou périurbain.
- Prendre en compte la proximité avec EVRECY, la facilité d'accès à l'A84 et la proximité avec le centre de l'agglomération et ses couronnes.
- Intégrer la présence de la vallée de l'Odon et du plateau de grande culture qui confère à la Commune, entre autres, sa dimension rurale et la qualité de son cadre de vie.

## 1.2 Le contexte démographique

En 2016, GAVRUS compte 600 habitants environ (556 INSEE 2013 + Opération Les Rosiers). Depuis 2013, la population s'est vue confortée par la création de logements dans le cadre d'une opération, *Les Rosiers*, rue du 8<sup>ème</sup> Royal Scotch (21 lots, soit une cinquantaine d'habitants).

Sur la dernière décennie, la population a connu une croissance soutenue : +33% entre 2008 et 2016, soit 283 habitants complémentaires.



La croissance démographique soutenue conduit à une population communale relativement jeune. Cependant, même si il est moins marqué que dans les territoires voisins, le phénomène général du desserrement de la population réside aussi à GAVRUS.

Le desserrement de la population correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages. Les derniers recensements démontrent ce phénomène. Il justifie, entre autre, de la projection baissière du ratio pour les périodes à venir.

En comparaison avec la moyenne départementale, la taille des ménages reste relativement haute dans la périphérie Ouest de CAEN. Il apparaît que la tendance baissière linéaire du desserrement pourra se poursuivre encore sur plusieurs années (avant de décrire, vraisemblablement, une asymptote).

Le tableau ci-après présente l'évolution de la taille moyenne des ménages par résidence principale. La tendance baissière est extrapolée jusqu'en 2030. En 2030, la projection linéaire permet d'estimer la valeur à 3,0 en 2030, contre 3,1 en 2013.

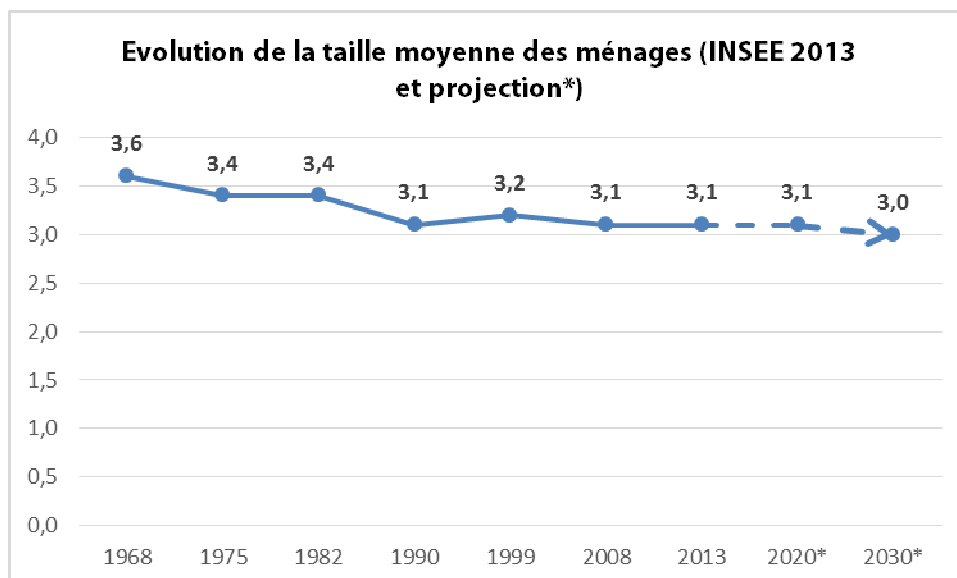
Avec une baisse de 0,1 point, le maintien de la population à son niveau actuelle (« point mort démographique ») pourra être atteint par la création d'une dizaine de logements d'ici 2030 ans.

Ratio 2012 – Ratio 2030 estimé = 0,1

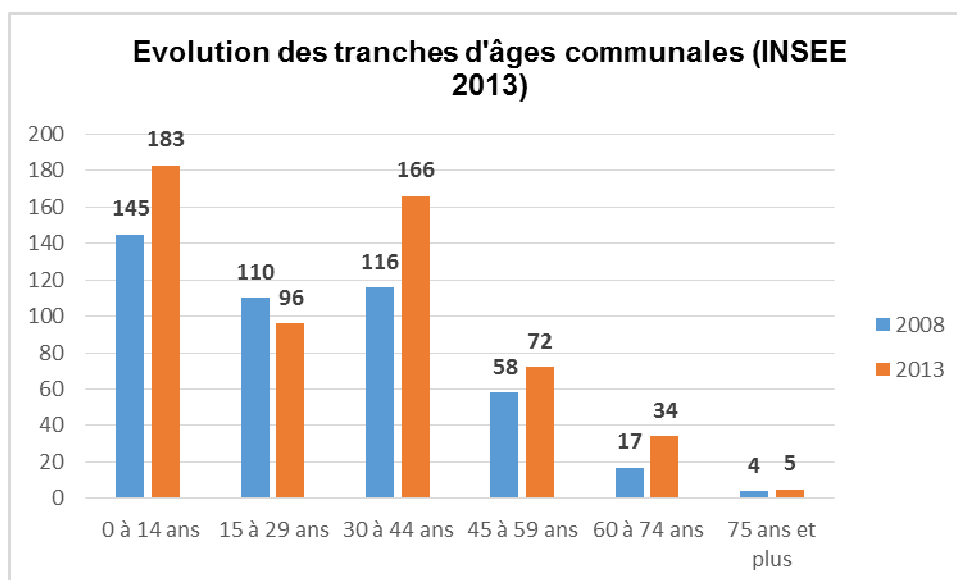
2013 : ratio de 3,1 pour 556 habitants

2030 : ratio de 3,0 → 538 habitants estimés,

Soit – 18 habitants et de l'ordre de 10 logements.



L'évolution des tranches d'âges à GAVRUS révèle aussi le double phénomène :

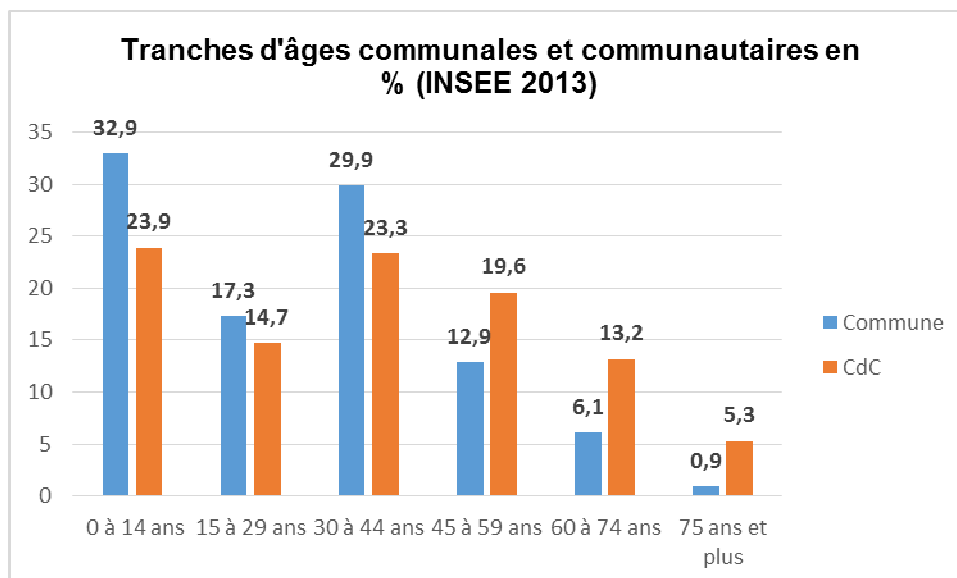


- Arrivée de jeune couple avec enfants : entre 2008 et 2013, le nombre de 0-14 ans a augmenté de 26% et celui des 30-44 ans de 42%.
- Tendance au vieillissement, entre 2008 et 2013, le nombre de 45-59 ans a progressé de 23% et celui des 60-74 ans a doublé.

L'évolution de la taille moyenne des ménages indique une prédominance du desserrement sur l'arrivée des jeunes familles.

La comparaison des tranches d'âges, entre collectivités, présente une Commune plus jeune que la moyenne communautaire.

L'influence des jeunes couples avec enfants dans le profil démographique de GAVRUS apparait également par cette comparaison.



### Constats et enjeux à intégrer dans le projet :

- Une croissance démographique soutenue, 600 habitants en 2016 et une commune relativement jeune.
- Un phénomène de desserrement démographique apparaît ainsi qu'une tendance baissière du nombre d'habitants par logement malgré les familles jeunes et nombreuses.
- Permettre le renouvellement de la population, voire une croissance modérée et adaptée à une Commune membre de l'espace rural ou périurbain.
- Proposer des équipements ou service adaptés au profil démographique et à la taille de la Commune.

### 1.3 Le parc de logements

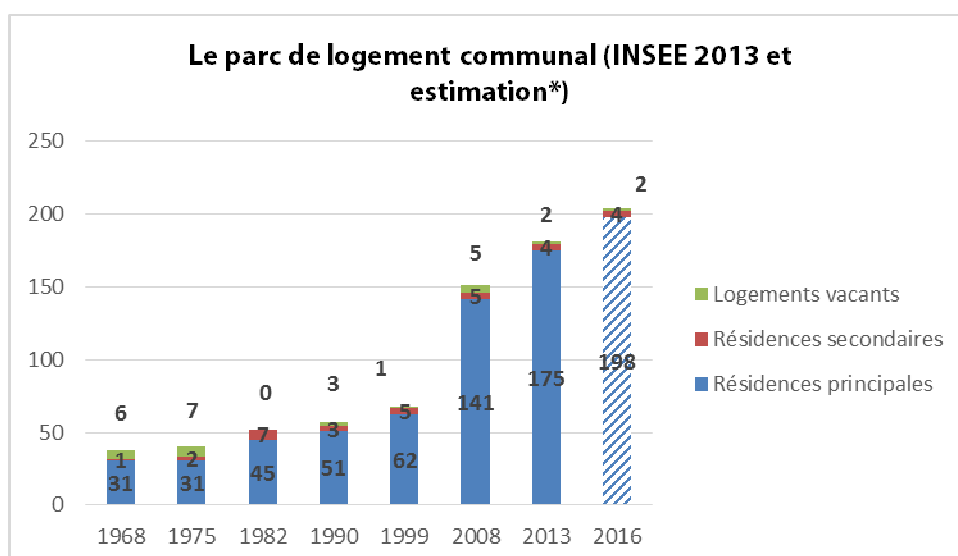
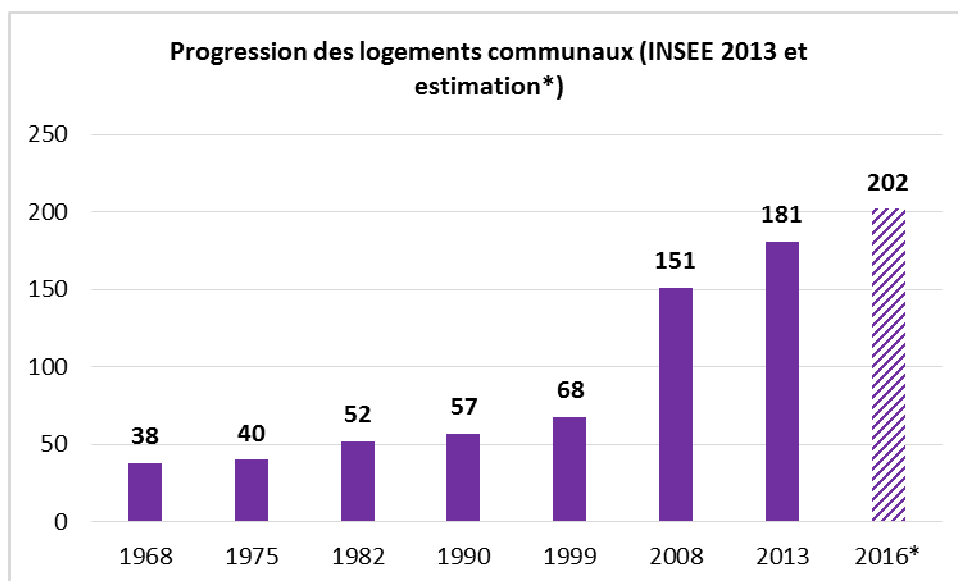
En 2016, le parc est estimé à 202 logements dont 196 résidences principales (RP). Le nombre de résidences secondaires ou logements occasionnels (RS) est marginal.

Le nombre de logement vacant (LV) est relativement faible (2 en 2016), ce qui est significatif d'un marché tendu et où les parcours résidentiels demeurent réduits.

L'estimation du nombre de logements en 2016 intègre l'opération *Les Rosiers*, rue du 8<sup>ème</sup> Royal Scotch en cours de réalisation (21 lots) et dont les habitants seront à demeure à l'issue des études. Le permis d'aménager a fait l'objet d'une délivrance tacite le 22 janvier 2015. Il se situe en secteur urbain au POS. *21 lots x une moyenne de 2,5 habitant par habitation = une cinquantaine d'habitants complémentaire.*

*Remarque : Les permis d'aménager des opérations du Pré Castel, des Glycines, des Charmes et le permis de construire des Buissons (en secteur 1NA) ont été délivrés avant le 14 février 2012 : date d'entrée en vigueur du SCoT. Les Glycines PA du 9 décembre 2002, Pré Castel PA du 19 septembre 2003, les Charmes PA du 18 juillet 2006 et les Buissons PC du 18 décembre 2003.*

A l'image de la croissance démographique, la progression du nombre de logements sur la dernière décennie (2006-2016) a été soutenue : +58, soit +40% ou 5 à 6 logements / an en moyenne.



La Commune comptait 181 logements en 2011. Cette valeur légale sert de base pour le calcul du potentiel de développement défini par le SCoT Caen Métropole :  $181 \times 0,025 = 4,5$  ha

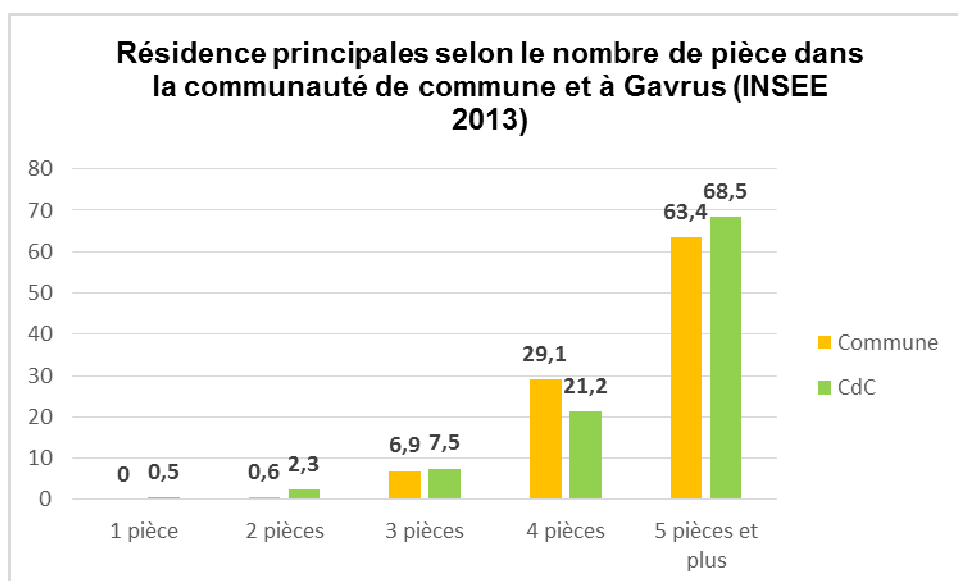
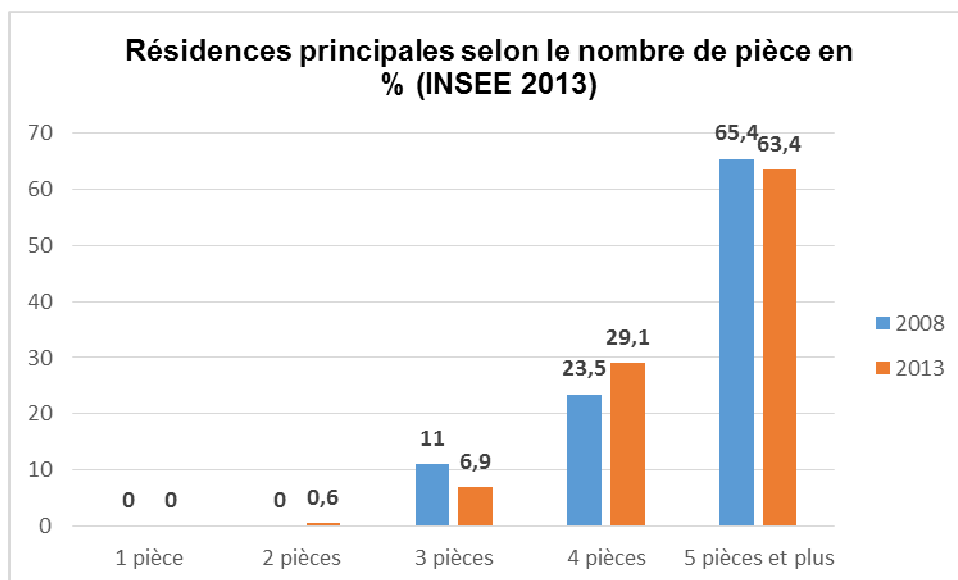
Les 4,5 ha d'extension urbaine à vocation d'habitat, en 20 ans, correspondent à un seuil maximal, défini par le SCoT Caen Métropole, pour respecter un développement économe et contenu.

Pour du logement neuf, hors opérations adaptées, il est retenu la valeur moyenne de 2,5 habitants par logement. En logements adaptés, la valeur moyenne retenue est estimée à 1,5 habitant par logement.

Les résidences principales correspondent à 96% du parc de logements. Ce taux est similaire de celui de la Communauté de Communes EVRECY-ORNE-ODON (96% de RP).

Comme les Communes périurbaines caennaises, en 2013, GAVRUS compte une proportion dominante de RP de 5 pièces ou plus (63,4%). Les logements de petites dimensions sont moins représentés. Entre 2007 et 2012, leur proportion a cependant augmenté.

La proportion des logements de 3 à 4 pièces est plus élevée que celle de la moyenne communautaire (qui intègre notamment EVRECY). L'opération des Buissons (PC du 18 décembre 2003) a participé à cette diversification de l'offre de logements.



Les logements sont correctement équipés en éléments de confort et il n'existe pas de logement insalubre sur la Commune.

Le recensement INSEE de 2013 indique que 63 % du parc de logements a été construit entre 1991 et 2009.

Le parc locatif communal est relativement développé. En 2012, 26% des habitants sont locataires de leur logement, contre 14,4% dans la moyenne communautaire. GAVRUS compte 29 logements

HLM en location, soit 14,3% du parc de logement. Ce taux est nettement supérieur à la moyenne communautaire (2,3%).

La Commune comprend un foyer d'hébergement pour les familles en difficulté (foyer d'accueil Jean Bosco) et un parc d'habitation individuelle en location développé par un investisseur.

La diversité de l'offre de logements correspond au profil démographique et socioprofessionnel du territoire.

La moyenne des revenus communaux est éligible aux logements à financement aidé. Aussi, une part importante des habitants est éligible aux logements à financement aidé.

<i>Données 2013 ministère de l'économie</i>	<i>Gavrus</i>	<i>Moyenne France</i>
<i>Revenu mensuel moyen par foyer fiscal</i>	<i>2 230 € / par mois</i>	<i>2 129 € / par mois</i>
<i>Nombre de foyers fiscaux</i>	<i>230 foyers</i>	<i>939 foyers</i>
<i>Nombre moyen d'habitant(s) par foyer</i>	<i>2,4 personne(s)</i>	<i>1,9 personne(s)</i>

#### **1.4 Le parc de stationnement**

L'INSEE, en 2013, recense que 88,6% des ménages ont au moins une place de stationnement privative et 91% ont au moins une voiture, 60% deux voitures ou plus.

La place de la voiture en espace privatif est relativement importante. Elle est liée au caractère périurbain de la Commune. Le stationnement privatif est adapté à l'utilisation des habitants.

Les espaces pour le stationnement public ou collectif apparaissent adaptés à la fréquentation : une quarantaine de places, dont la moitié est informelle et pas spécifiquement identifiée.

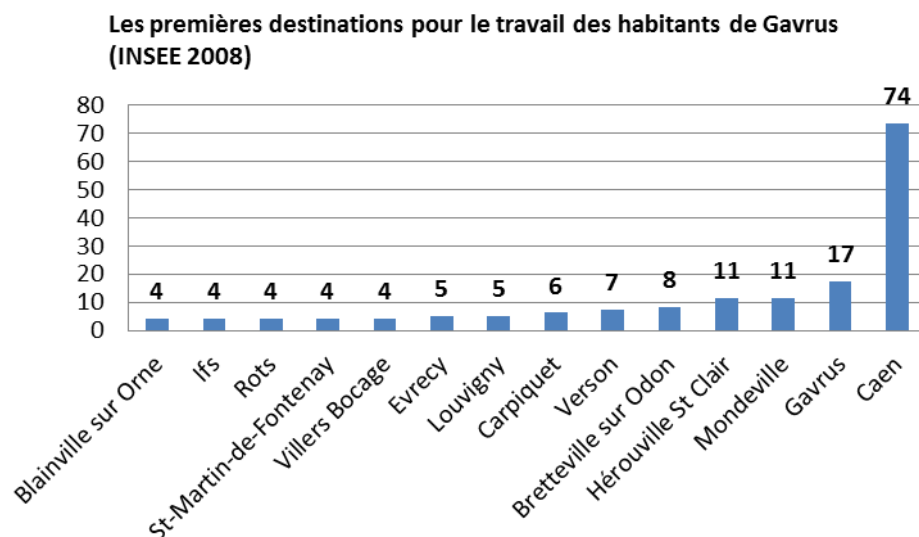
#### **Constats et enjeux à intégrer dans le projet :**

- Poursuivre la diversifier l'offre de logements.
- Intégrer le desserrement de la population dans l'objectif à définir.
- Réguler le rythme de création des nouveaux logements dans temps.

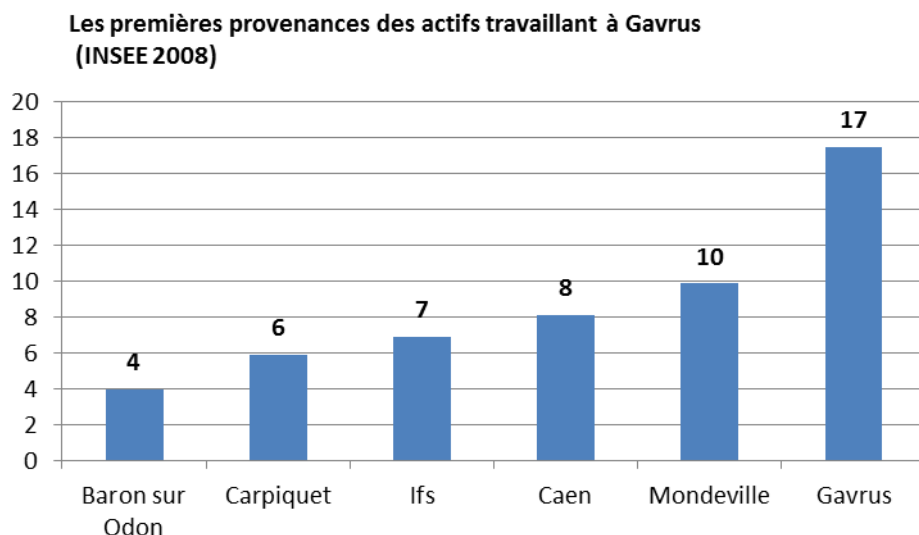
## 1.5 L'activité économique

En 2013, selon l'INSEE, la Commune recense une population active occupée de 242 individus, dont une vingtaine travaille à GAVRUS. 91,7% des actifs ayant un emploi utilisent une voiture/camion/fourgonnette pour aller travailler.

Les données INSEE inscrivent GAVRUS dans son bassin d'emploi. CAEN et sa couronne urbaine sont les premières destinations des actifs.



Les RD139 et 214 permettent de rejoindre l'A84 ou la RD8 qui apparaissent comme les principaux axes pour de rendre sur les lieux de travail.



Les activités économiques communales comptent, notamment :

- Le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), 46 usagers résidents et 17 salariés.

- Les ateliers d'insertion, 60 usagers et 15 salariés: Groupe de restauration collective approvisionnant groupes scolaires, entreprises, établissements de santé et personnes âgées, Convivio a construit, à GAVRUS, une cuisine centrale de 1000 m<sup>2</sup>, qui livre 3000 à 5000 repas. Le projet a pu voir le jour à la suite d'une étroite collaboration entre le groupe Convivio, l'Association des Amis de Jean Bosco (terrain) et la mairie de Gavrus (voirie).



Centre d'hébergement



Foyer d'insertion

Il n'y a pas de commerce de proximité à GAVRUS. EVRECY, Commune limitrophe et pôle relais identifié par le SCoT Caen Métropole offre les services, commerces ou animations aux populations (écoles, supermarché, services divers, association...).

La proximité avec l'agglomération caennaise correspond également à une facilité d'accès aux commerces et services.

Plusieurs artisans souhaitent pouvoir s'installer et proposer une activité locale aux habitants. Entre l'installation en zone d'activités et leur exercice professionnel dans leur garage. Une offre complémentaire et intermédiaire est recherchée.

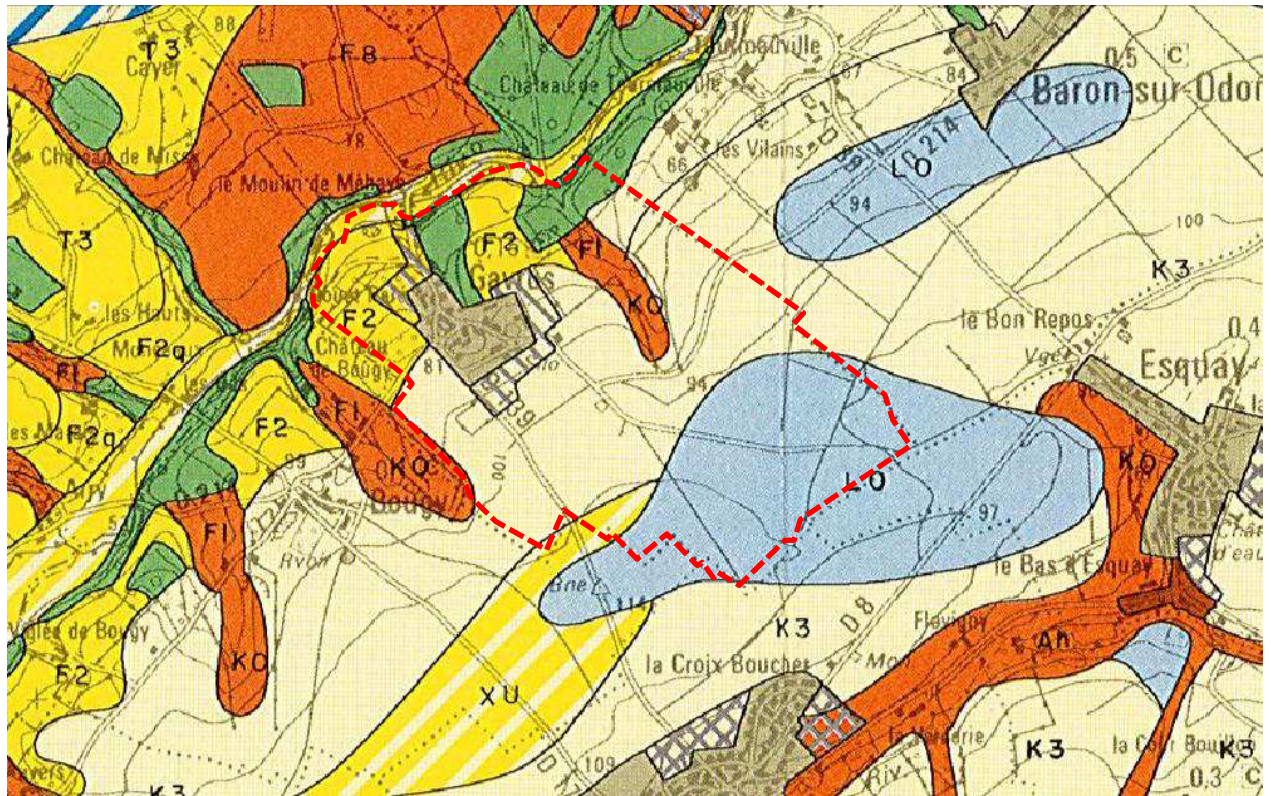
En 2013, l'INSEE indique que l'agriculture occupe deux actifs sur la Commune. En 2010, le recensement agricole en comptait 4.

Les exploitations communales travaillent 142 hectares de SAU (Surface Agricole Utile). Elles comptabilisent 10 unités de gros bétails (RA 2010), la surface des terres labourables est soumise au secret statistique, les Surfaces Toujours en Herbe représentent 26 ha.

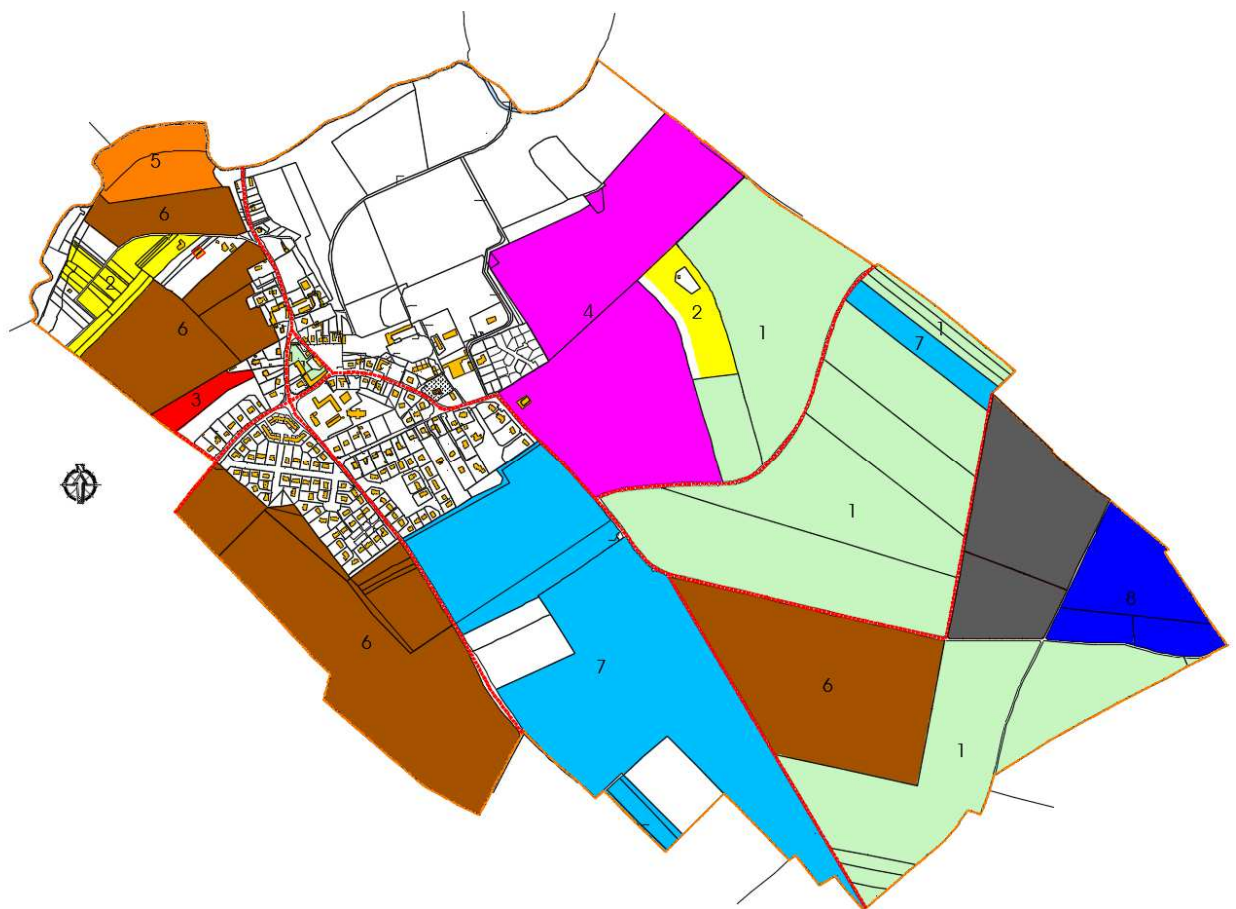
En 2010, 4 exploitations agricoles étaient recensées. L'enquête de 2016 identifie 2 exploitations professionnelles. Les meilleures terres agricoles sont sur le plateau au Sud du bourg. Les vallons et le versant de l'Odon sont de qualités agronomiques médiocres à faibles, la pâtures ont été cassées en labours récemment.

- Bleu clair : Potentialités excellentes, très haute productivité, catégorie n°1'1'',
- Jaune clair : Présence de contraintes importantes limitant la potentialité de façon notable, productivité moyenne, amélioration nécessaire (drainage...), catégorie 2'3'',
- Jaune foncé : Présence de contraintes importantes limitant le choix des cultures, les améliorations n'apportant qu'une productivité médiocre, catégorie 2'4'',
- Orange : Contraintes naturelles très limitantes, les améliorations sont techniquement difficiles, productivité faible, catégorie 3'5''.





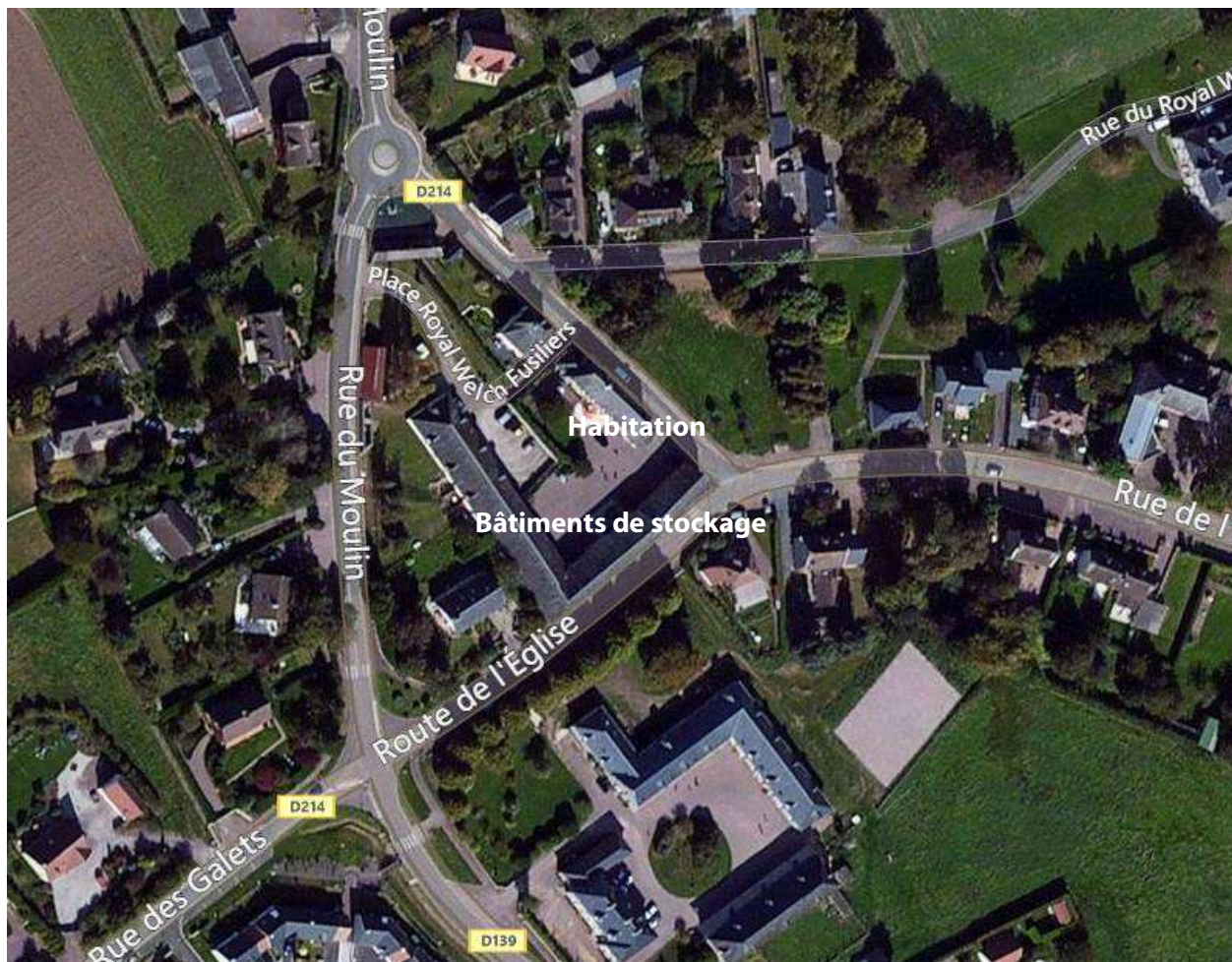
Carte départementale des terres agricoles, DDAF 14, 1984



Résultats de l'enquête agricole, 2016.

Dix questionnaires d'enquête agricole ont été adressés.

**N°1 Didier VAUQUELIN à GAVRUS** : 50 ans, travaille seul, l'activité agricole est son unique activité, l'exploitation couvre 120 ha, dont 65 ha à GAVRUS, il utilise principale la RD214, l'exploitation est tournée vers la culture céréalière, il aurait besoin de nouveau bâtiment à terme qu'il ne souhaite pas installer dans le bourg. Les bâtiments n'impliquent pas de périmètre de réciprocité.



Ferme céréalière de Didier Vauquelin : bing.fr

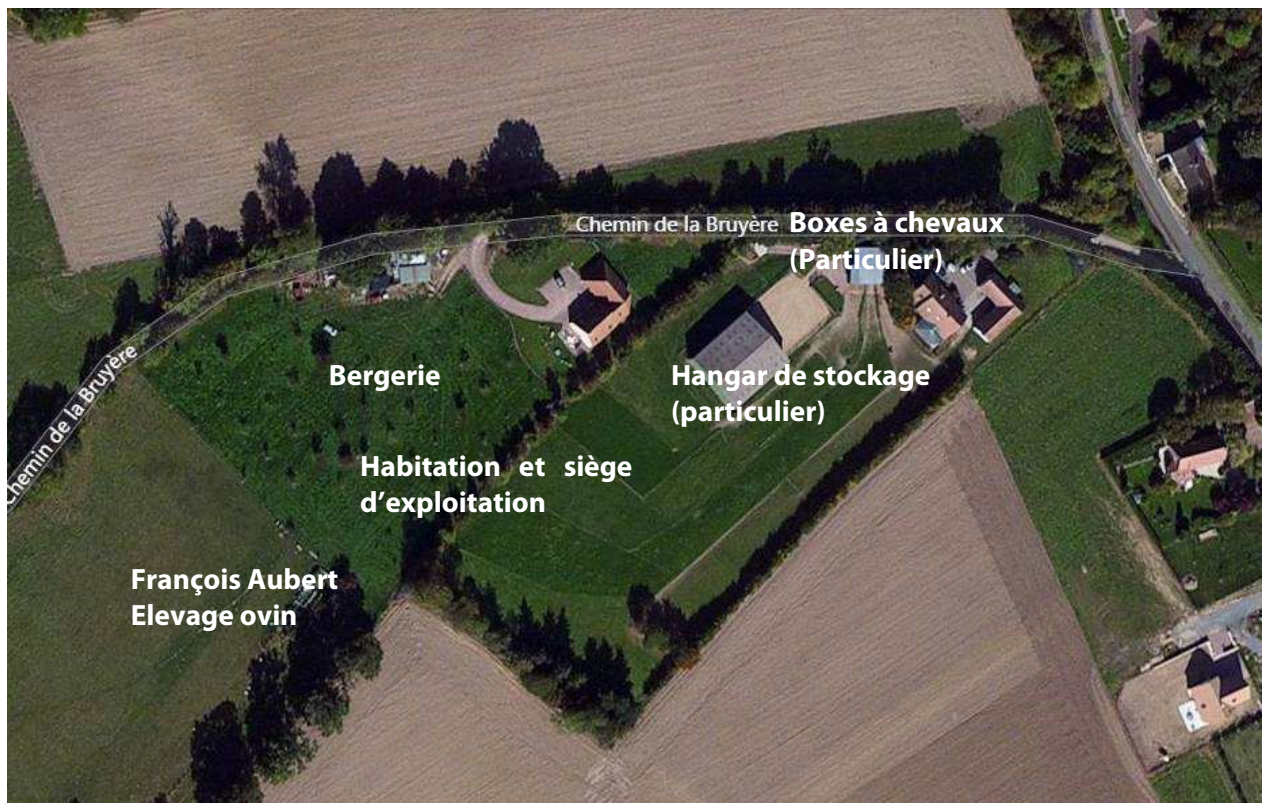


Street view

**N°2 François AUBERT à GAVRUS** : 46 ans, double actif, salarié dans une autre activité professionnelle, ferme de 5 ha tous situés sur la Commune, utilise le chemin de la Bruyère et le chemin des privé des « herbages de la SAUR », sa ferme est tournée vers l'élevage, 30 à 70 ovins, travaille seul, difficulté : besoin exprimé de nouveaux bâtiments implantés à proximité de la bergerie en place.

La bergerie est concernée par le Règlement Sanitaire Départemental qui applique un périmètre de réciprocité : 50 mètres des tiers.

Au voisinage de l'exploitation, un particulier possède 3 à 4 chevaux (pour le loisir) et dispose de boxes et d'un hangar de stockage de matériel.



Ferme de François AUBERT, élevage ovin, bing.fr



Réciprocité 50 mètres des tiers, Base cadastrale

**N°3 Claudine FAUVEL à GAVRUS** : 60 ans, en retraite. Elle possède 4 chevaux et sur 18 ha de terre dont 15 ha à BOUGY et 1ha à GAVRUS, elle utilise le chemin du Hard direction BOUGY ou direction GAVRUS. Elle fait de la pension pour chevaux. Elle dispose d'une écurie de 4 boxes qui est concernée par le Règlement Sanitaire Départemental qui applique un périmètre de réciprocity : 50 mètres des tiers. Elle souhaite conserver du stockage à GAVRUS et pourrait déplacer ses chevaux à BOUGY dans le cadre du projet de PLU (faisant tomber ainsi la réciprocity).

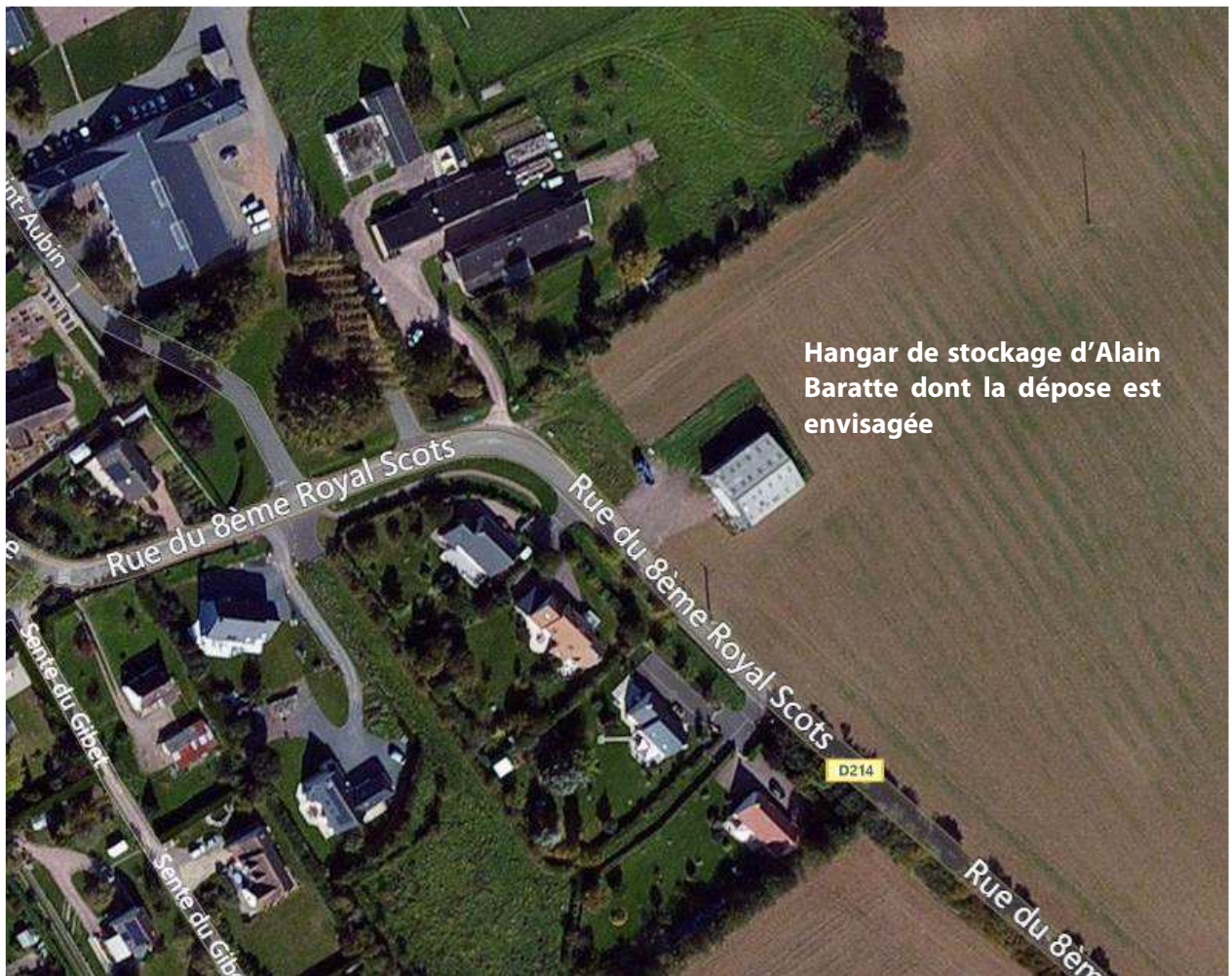


*Pension et dressage équestre de Claudine FAUVEL bing.fr*



*Réciprocity 50 mètres des tiers, basé cadastrale*

**N°4 Alain BARATTE à MONDRAINVILLE** : 55 ans, également lotisseur en complément de son activité agricole, exploitation de 115 hectares dont 24,6 ha à GAVRUS, utilise la RD 139, céréalier, travaille seul, souhaite déposer son hangar présent à GAVRUS.



*Hangar de stockage d'Alain BARATTE, exploitant à Mondrainville, bing.fr*



*Hangar de stockage d'Alain BARATTE*

**N°5 Emmanuel BOULON à GRAINVILLE SUR ODON** : 40 ans, l'activité agricole est son unique activité, 2 personnes travaillent dans son exploitation qui couvre 295 ha dont 5 ha à GAVRUS et 75 ha à BOUGY, céréalier, épandage de lisier de porc sur ses terres, difficulté : perte de terrain pour les constructions, envisage de nouveaux bâtiments qui ne seraient pas localiser près de sa ferme.

**N°6 Christian GLINEL à CHEUX** : 54 ans, l'activité agricole est son unique activité, céréalier, exploitation qui couvre 90 ha dont 48 ha à GAVRUS, 6,30 ha à BOUGY, 3,7 ha à GRAINVILLE SUR ODON, deux personnes travaillent sur l'exploitation, sa fille pourrait reprendre l'exploitation, demande d'adapter les voies aux engins agricoles. Sa parcelle, la plus à l'Est à GAVRUS, est concernée par un plan d'épandage.

**N°7 Christophe PYPE à BOURGUEBUS** : 48 ans, l'activité agricole est son unique activité, l'exploitation couvre 200 ha dont 40 ha à GAVRUS et 17 ha à BOUGY, utilise la RD 214, céréalier, 2 personnes travaillent sur son exploitation, n'aurait pas besoin de bâtiment complémentaire, demande d'adapter les voies aux engins agricoles et une croissance modérée des villages.

**N°8 Didier et Brigitte LEBRETHON ESQUAY NOTRE DAME** : l'activité agricole est leur unique profession, l'exploitation couvre 220 ha dont 7 à GAVRUS, exploitent aussi des terres à ESQUAY NOTRE DAME, BARON SUR ODON, VIEUX, MALTOT, FONTAINE ETOUPEFOUR, céréalier, l'exploitation pourrait être reprise.

**N°9 GAEC des Nouillons à MISSY** : Les terres mentionnées à GAVRUS sont utilisées pour de l'épandage,

**N°10 Olivier RENOUF à BARON-SUR-ODON** : 45 ans, travaille seul, activité agricole est l'unique activité professionnelle, exploitation de 98 ha dont 64,22 ha à GAVRUS, 75 ha sont affectés à la culture céréalière, 23 ha sont en herbe, dispose de 20 unités gros bétails, difficultés liées à des terres non-groupées, pas de besoin en bâtiment complémentaire, dispose de plusieurs bâtiments de stockage et hangars.



*Plateau agricole au Sud du bourg*

#### **Constats et enjeux à intégrer dans le projet :**

- Prendre en compte la présence d'activités importantes (centre d'hébergement et de réinsertion et cuisine centrale).
- Encourager le covoiture et la mobilité alternative pour se rendre sur son lieu de travail.
- Envisager une offre intermédiaire en espace d'activités bénéficiant aux populations locales.
- Protéger les meilleures terres agricoles et faciliter les parcours des engins agricoles.

## **1.6 Les équipements et l'animation**

### **L'école publique**

Au titre d'une convention passée avec EVRECY (22 avril 1988 et 4 juin 2009), de l'ordre de 115 enfants de GAVRUS sont scolarisés à EVRECY : une trentaine en maternelle, une soixantaine en élémentaire et une trentaine au collège (collège Paul Verlaine).

L'école de GRAINVILLE SUR ODON accueille aussi 4 à 5 enfants de GAVRUS.

### **L'école privée**

15 enfants de GAVRUS sont scolarisés en écoles primaires et maternelles. L'école Saint-Jean-Eude, 1 rue des Prébendes à GAVRUS, accueille 30 enfants.

### **Hors GAVRUS et EVRECY**

Une trentaine d'enfants sont scolarisés en dehors de la GAVRUS et d'EVRECY.

Les équipements scolaires sont adaptés aux nombres d'élèves.

### **Les animations**

Une aire multisports est envisagée au droit de la mairie.

La place Royal Weich Fusiliers permet d'accueillir les manifestations du village (brocante...).

### **Les associations**

La Gavroche : association à but festif.

L'Association des Amis de Jean Bosco est une association d'action sociale qui a pour but :

- de créer, de gérer ou de faire gérer des établissements et des services concourant à l'éducation spécialisée, à la protection et à la réinsertion d'enfants, d'adolescents, d'adultes, de familles en difficulté d'adaptation ou handicapés.
- d'apporter son concours et de participer à toute action, réalisation nouvelle répondant à l'évolution des besoins et des demandes visant des objectifs éducatifs, sociaux, professionnels et culturels, permettant l'épanouissement des personnes en difficulté.

Grandeur Nature Airsoft Calvados : Cette association a pour objet d'organiser des parties de jeu de rôle grandeur nature mettant en œuvre des lanceurs de type Airsoft et gérer les besoins inhérents à cette activité.

La proximité avec EVRECY offre aussi aux habitants un tissu associatif.

### **Equipement administratif**

La Commune dispose d'une mairie adaptée aux déplacements des personnes à mobilité réduite. Récente, sa dimension est adaptée à la taille de la Commune. Une salle de réception la joute.

## **Equipement de culte**

GAVRUS dispose d'une église et une nouvelle église (*Fraternité Saint Pie X*) est en construction au cœur du bourg. Un cimetière accompagne la première église, sa capacité d'accueil est adaptée.

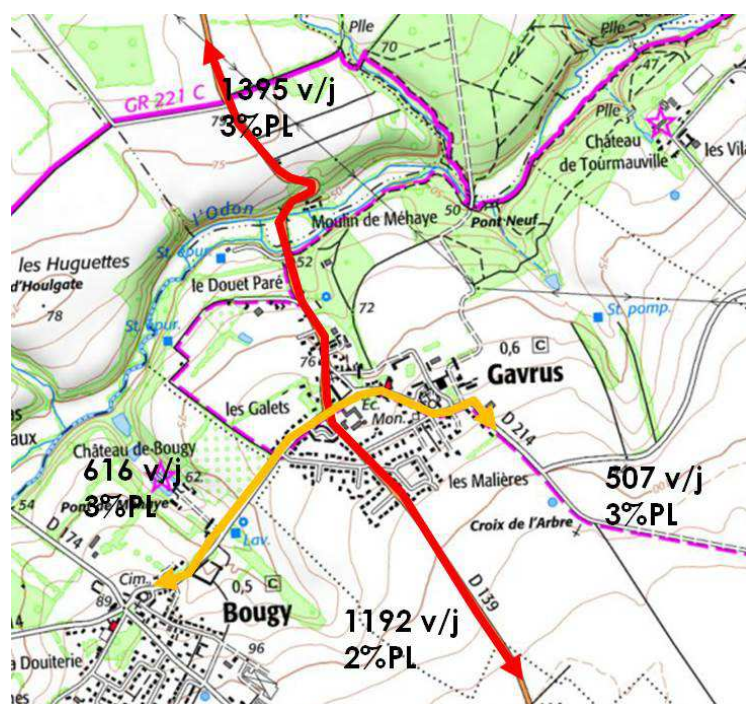
## **Constats et enjeux à intégrer dans le projet :**

- Assurer un renouvellement de la population en lien avec la capacité d'accueil des établissements scolaires.
- Valoriser les équipements, encourager la convivialité et accompagner la vitalité du village.

## 1.7 La trame viaire

GAVRUS est traversée et desservie par deux axes principaux :

- La RD139, qui traverse la commune de Gavrus du Sud au Nord. En direction de Grainville-sur-Odon, elle compte 1395 véhicules/jour dont 3 % de poids lourds, et direction de la commune d'Evrecy, elle compte 1192 véhicules/jour dont 2% de poids lourds.
- La RD214, qui traverse la commune de Gavrus de l'Est à l'Ouest en direction de la commune de Bougy, compte 616 véhicule/jour dont 3% de poids lourds, et en direction de la commune d'Esquay Notre-Dame, elle compte 507 véhicules/jour dont 3% de poids lourd également.

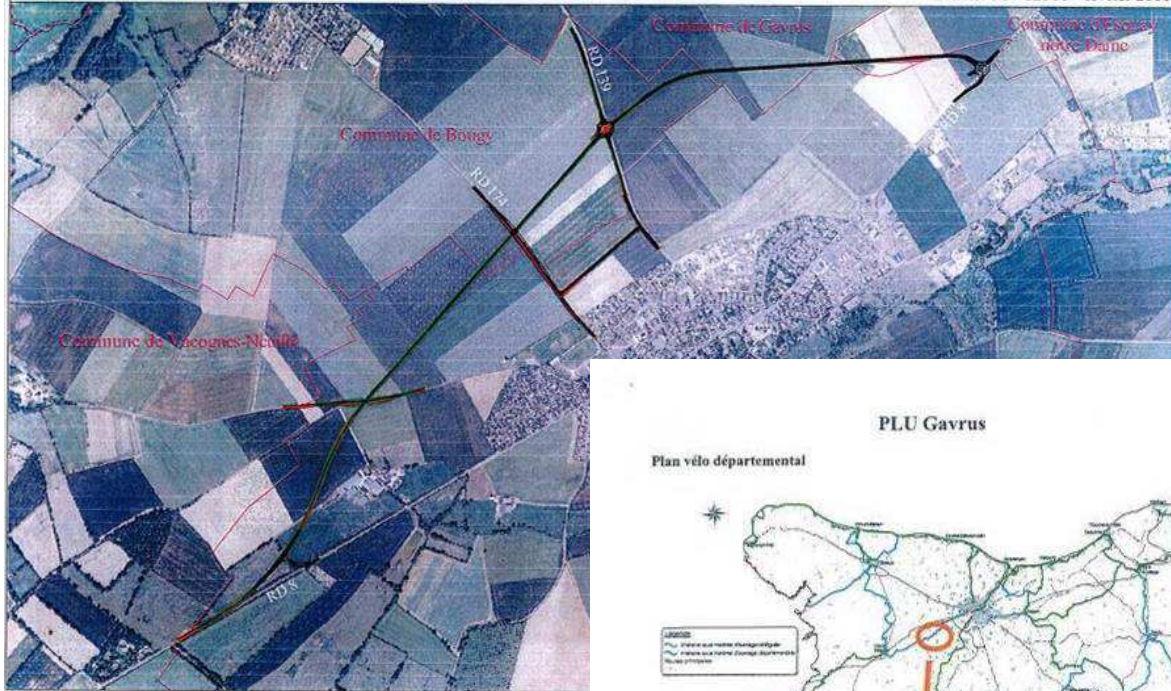


Outre les routes départementales, la commune connaît un maillage de voie de desserte offrant de nombreux bouclage. Cette organisation favorise les liaisons interquartiers, l'évolution du territoire et la vie du village.

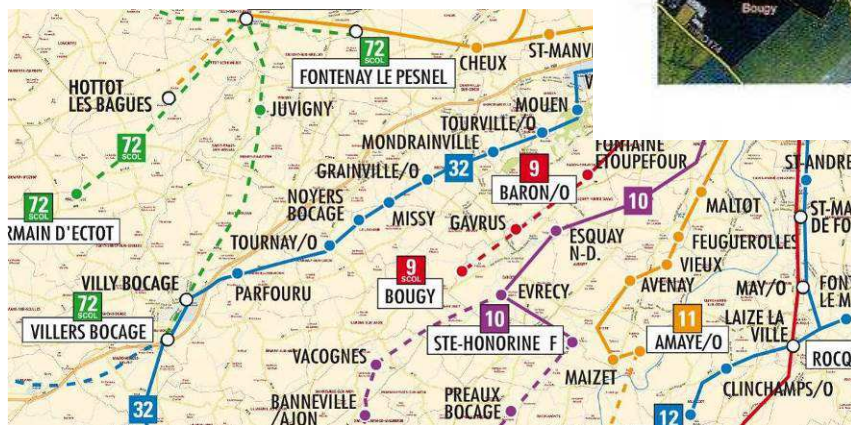
Plusieurs chemins ruraux offrent des parcours de promenade permettant de découvrir des paysages typiques et remarquables qu'il convient de préserver (chemin de Gavrus à Evrecy, chemin de la haie Bruyère, chemin de Baron à Evrecy). Leur usage agricole réfère également au patrimoine rural.



La commune est concernée à la marge par un projet de contournement d'EVRECY. Le Département du Calvados identifie également un itinéraire vélo traversant la commune.



La Commune est desservie par les Bus Verts du Calvados : ligne 9.



Busvert.fr



*Arrêt du bus dans le bourg*



*L'église communale*



*Place Weich Fusilier*



*Chemin du Hard, en limite avec BOUGY*

### **Constats et enjeux à intégrer dans le projet**

- Conforter le maillage urbain de qualité et ses bouclages
- Développer les parcours de promenade, notamment dans la vallée de l'Odon et en frange urbaine,
- Préserver les chemins ruraux
- Prendre en compte les projets ou inventaires départementaux
- Appuyer les entrées de villes

## **1.8 Les réseaux**

L'analyse des réseaux permet notamment d'analyser la capacité d'accueil du territoire.

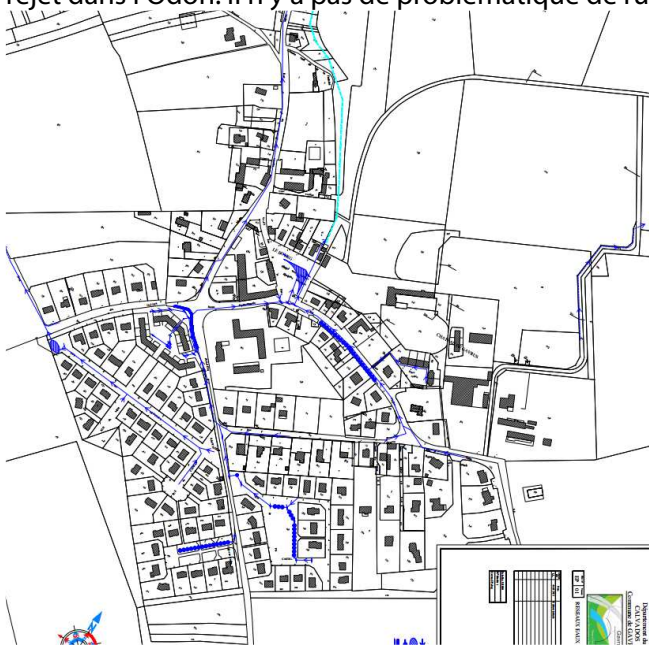
### **Les eaux usées**

Les eaux usées, sur la Commune, sont traitées essentiellement par de l'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement traite les eaux usées de GAVRUS et BOUGY. Le SIVU du Hard est en charge de la collecte, du transport et de la dépollution. En 2013, le service public d'assainissement collectif dessert 950 habitants pour 316 abonnés. En 2013, 32811 m<sup>3</sup> ont été facturés. Le réseau est de type séparatif et court sur un linéaire de 6 à 7 km. La capacité nominale de la station est de 1300 équivalents habitants. La filière de traitement est le filtre planté. Elle a été mise en service en 2010. Le débit de référence journalier admissible est de 195 m<sup>3</sup>.



## Les eaux pluviales

Les eaux pluviales de voirie disposent d'un réseau spécifique avec zone de rétention et fossés avant rejet dans l'Odon. Il n'y a pas de problématique de ruissèlement de surface sur la Commune.



## Eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Val d'Odon assure l'alimentation en eau potable des communes BOUGY, MISSY, GAVRUS et NOYERS BOCAGE.





## Défense incendie

Les Communes doivent une protection contre le feu à l'ensemble des habitants. La défense est assurée par un ensemble de dispositifs distants de 200 à 300 mètres les uns des autres. Dans le cas des Communes rurales, le rayon de couverture de chaque ouvrage peut être porté à 400 mètres :

- Poteau incendie : Ø 100 mm sur conduite Ø 100 mm avec un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression, pendant deux heures.
- Réserve 120 m<sup>3</sup> : en charge avec un robinet flotteur et panneau de signalisation.
- Site naturel : aire de 32 m<sup>2</sup> avec une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup>, 80 cm d'eau et une hauteur d'aspiration n'excédant pas 6 mètres.

Pour les structures « à hauts risques » (industries, entrepôts, stockage de fourrage, exploitations agricoles, etc.) soumises à autorisation, une étude spécifique devra être réalisée selon les directives définies par le SDIS au cours de l'instruction des dossiers.

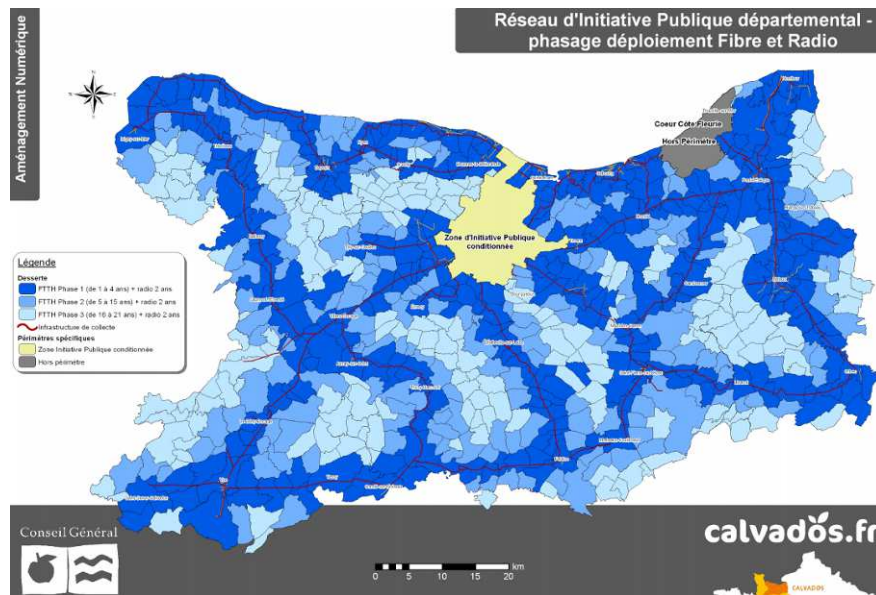
A GAVRUS, la défense incendie est assurée par 6 poteaux pour lesquels des mesures de débit ont été demandées en 2013.

N°1 Route d'Evrecy	Atlas 100 pont à mousson	52 m <sup>3</sup> /h à 1 bar
N°2 Rue Maurice	Atlas 100 pont à mousson	43 m <sup>3</sup> /h à 1 bar
N°3 Les Glycines	Atlas 100 pont à mousson	60 m <sup>3</sup> /h à 1 bar
N°4 rue des Galets	Hermes 100 pont à mousson	73 m <sup>3</sup> /h à 1 bar
N°5 Place Royal Welch	Hermes 100 pont à mousson	75 m <sup>3</sup> /h à 1 bar
N°6 Rue des Hameau	Hermes 100 pont à mousson	65 m <sup>3</sup> /h à 1 bar

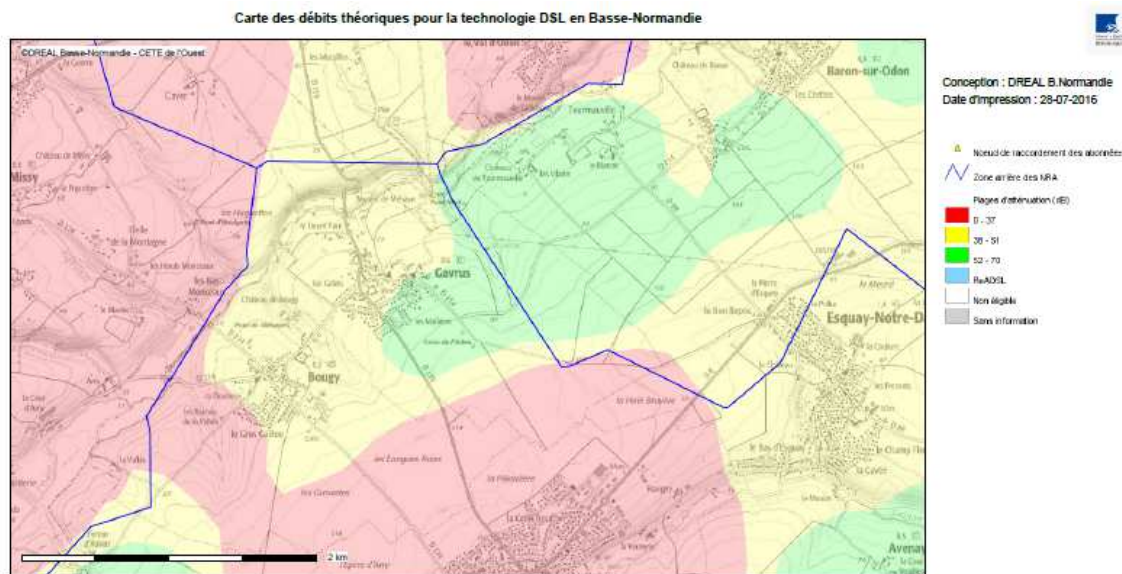
## Les communications numériques

Le projet Fibre Calvados comporte trois grandes phases, dont la première se terminera d'ici fin 2015. À l'issue de cette première étape, 180 000 prises optiques seront rendues raccordables au

réseau, soit 76 % des logements visés à terme (environ 230 000, hors agglomération de Caen et intercommunalité Cœur Côte Fleurie).



Le Conseil Départemental du Calvados dans son programme de développement des communications numériques envisage un raccordement de la Commune à la fibre optique en phase 2 (raccordement 5 à 15 ans).



**Description :**  
 Cette carte produite par le CETE de l'Ouest indique les niveaux d'affaiblissement théorique pour la technologie DSL sur la région Basse-Normandie. Elle regroupe 3 informations sur la technologie DSL :  
 - le niveau d'affaiblissement théorique  
 - le positionnement des NRA,  
 - la zone arrière des NRA

**Attention !** Il s'agit bien de classes d'affaiblissement et non de classes débit.  
 Pour approcher les débits, il faut connaître au minimum le type d'équipement installé dans le NRA (ADSL, ADSL 2+...) et le type de raccordement amont du NRA (fibre optique ou cuivre, ce dernier limitant le débit aval à 2 Mbit/s). Ces informations sont disponibles sur le site [degroupernews.com](http://degroupernews.com). D'autres variables jouent sur le débit, notamment le calibre des câbles et le multiplexage. Ces informations ne peuvent être recueillies qu'auprès des opérateurs.

Pour plus d'informations, veuillez contacter la Direction Départementale des Territoires de votre département ou la DREAL.

Carte publiée par l'application CARTELUJE  
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
 84GSP58P58P581 - CP2 (DOMIETER)

## La collecte des ordures ménagères

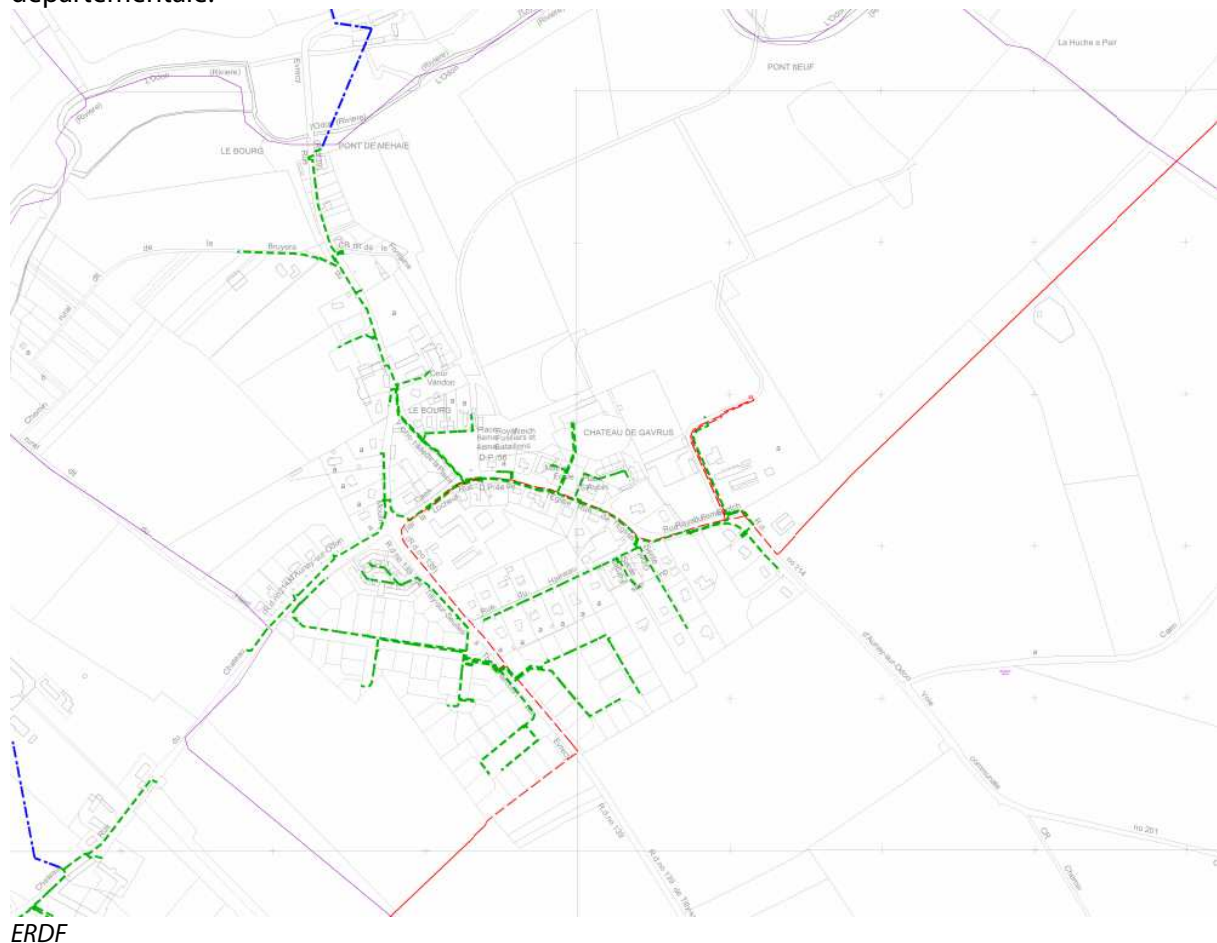
La Communauté de Communes est compétente pour la collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés. La Société Véolia Propreté est en charge de la collecte. Deux

déchetteries sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes EVRECY ORNE ODON, la plus proche de la Commune se situe à BARON-SUR-ODON.

En 2010, 9149,52 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été traitées sur le territoire de la Communauté de Communes (collecte en apport volontaire, en porte à porte ainsi que dans les deux déchetteries), soit environ : 644 kg/habitant/an.

## L'électricité

La desserte en réseau d'électricité est assurée sur la Commune. La HTA est présente le long des départementales.



### Constats et enjeux à intégrer dans le projet :

- Axer les développements en priorité dans les secteurs les mieux desservis. Intégrer les capacités des réseaux dans la définition du projet de PLU.
- Le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau potable permettent d'envisager des développements complémentaires.

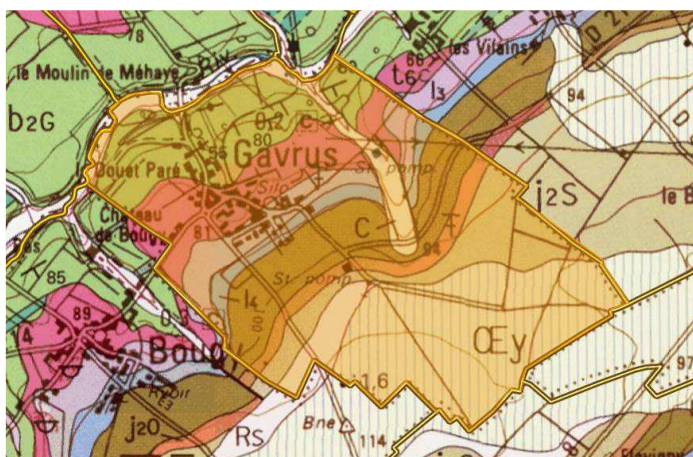
## 2 ANALYSE DE L'ÉTAT DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Géomorphologie

La Commune s'appuie sur un plateau calcaire incisé au Nord, par la vallée de l'Odon, et, au l'Est par la vallée du Pont Neuf. Le Vallon du Château de Bougy se situe sur la Commune de BOUGY.

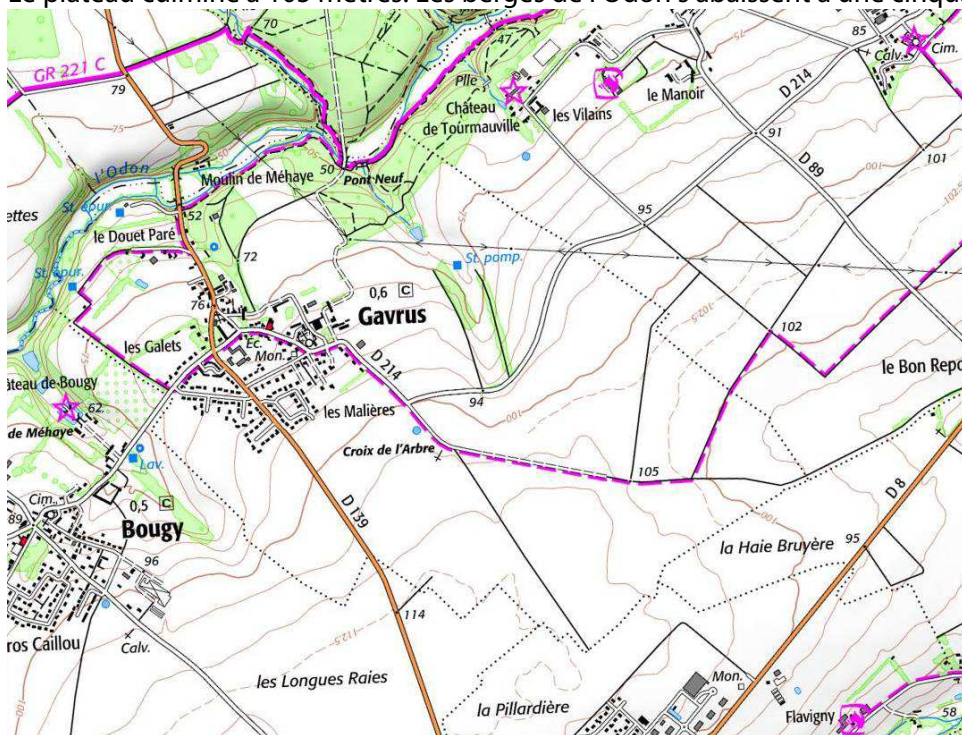
Les formations superficielles, qui couvrent ce substrat, sont essentiellement composées de limons de plateau (C<sub>E</sub>).

Les versants des vallées sont couverts d'argiles à nodule calcaire, de sables argileux, de grès et d'alluvions récentes dans les fonds de vallées. Leurs qualités agronomiques sont plus limitées.



Géoportail.fr – Carte Géologique

Le plateau culmine à 105 mètres. Les berges de l'Odon s'abaissent à une cinquantaine de mètres.



Géoportail.fr



Bing.fr

## 2.2 Climat

Les données climatiques ont été récoltées à partir de plusieurs stations météorologiques sur les dix dernières années. Il s'agit de la station de Lisieux pour les précipitations, de la station de Carpiquet pour les températures, de la station de Saint Gatien des Bois pour les vents.

L'aire d'étude est caractérisée par des températures modérées et une pluviométrie importante bien répartie tout au long de l'année.

### Températures et ensoleillement

Le temps est très souvent empreint d'humidité (moyenne de 83%), instable, caractérisé par de faibles amplitudes thermiques saisonnières. La température moyenne annuelle est de 10,7 °C.

	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Année
Températures en °C	5,0	5,4	7,8	8,7	12,7	14,6	17,3	17,7	14,7	11,8	7,6	5,0	10,7

L'amplitude thermique annuelle est peu marquée (12,7°C) ; elle est liée au caractère océanique qui atténue l'écart de température, entre les mois les plus chauds et les mois les plus froids.

La moyenne mensuelle d'ensoleillement, en nombre d'heure (station CAEN-CARPIQUET), est de 1764 h. A titre de comparaison la moyenne nationale est de 1973 h (PARIS 1630 h, TOURS 1799 h, NICE 2668 h, BREST 1492 h, STRASBOURG 1633 h...).



Les objectifs de qualité de l'Odon sont fixés par arrêtés préfectoral du 29 mai 1984 à « 1B Bonne » en 2027. En 2009, son état était du niveau « 3 Moyenne ». La Communauté de Communes est chargée de l'entretien de ses cours d'eaux. Le territoire communal se situe en zone vulnérable de pollution aux nitrates.

## 2.4 L'intérêt naturel

Les fonds de vallée ou vallon, et leurs zones humides, représentent des zones d'intérêt naturel. Plusieurs inventaires et orientations de documents supracommunaux en font état.

GAVRUS comprend un vaste plateau agricole ouvert et labouré dont l'intérêt naturel est relativement limité. La faune et la flore y apparaissent banales. L'intérêt naturel du territoire se révèle davantage le long des haies, notamment quand elles sont reliées les unes aux autres, et dans la vallée de l'Odon et le vallon du Pont Neuf.

Les essences dominantes sont (*Strate arborée*) marronnier, cèdre, frêne, merisier, if, robinier, hêtre, chêne, bouleau, châtaignier, saule, peuplier ; (*Strate arbustive en haie bocagère*) noisetier, érable champêtre, sureau, prunellier, charme, aubépine, troène. (*Strate arbustive en haie d'habitations récentes*) hêtre, sureau, thuya, cyprès, laurier, laurier palme, bambou.



Haie bocagère



Haie bocagère chemin du Hard

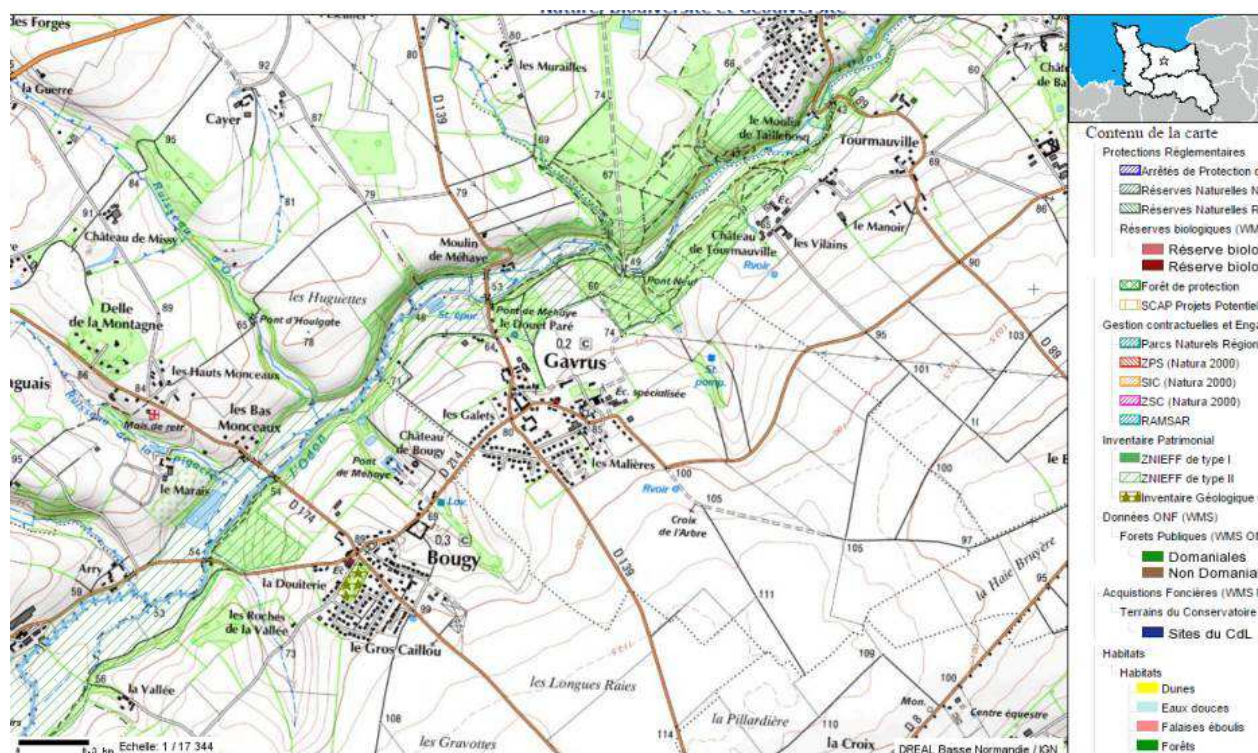
Il est fait mention de l'intérêt naturel de la vallée de l'Odon par un inventaire de ZNIEFF de type 2.

L'inventaire ZNIEFF de type 2 nous informe que le bassin de l'Odon s'inscrit dans un contexte géologique particulier. Après avoir pris naissance dans les barres de grès cambriens du Pré-bocage, l'Odon reçoit, en aval d'Aunaysur-Odon, les eaux de l'Ajon et de la Douvette qui s'écoulent sur les schistes et grès briovériens. Dans sa partie aval, ce sont les calcaires jurassiques qui constituent le substrat.

Cette vallée forme une « coulée » boisée à travers la plaine de Caen, et lui confère, de ce fait, un intérêt paysager très important.

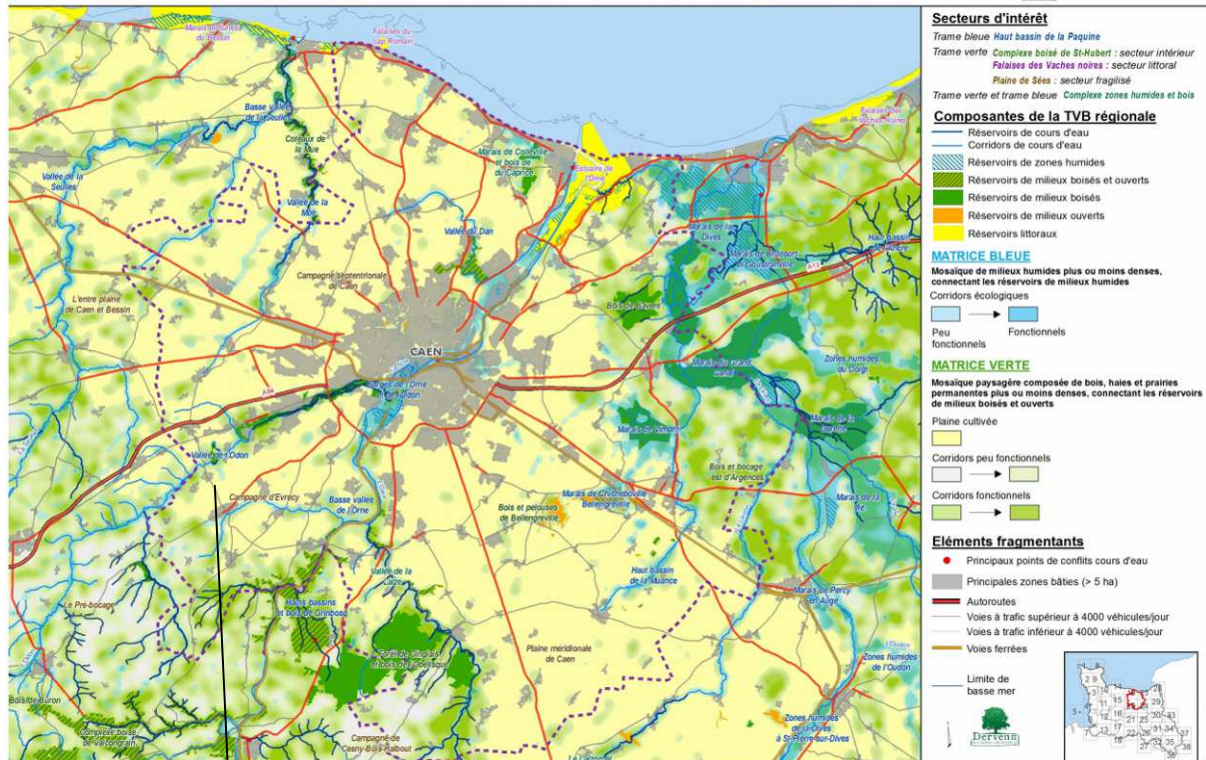
La variété des habitats naturels est à l'origine de la biodiversité de la zone. A l'amont, les coteaux pentus sont parfois colonisés par des pelouses sèches siliceuses à *Scléranthe* annuel (*Scleranthus annuus*). Au niveau des lambeaux de landes qui subsistent, se rencontre la Teesdalie à tige nue (*Teesdalia nudicaulis*). Signalés dans les années 80, le Nard raide (*Nardus stricta*) et le Millepertuis à feuilles linéaires (*Hypericum linarifolium*) n'y ont toutefois pas été revus récemment. Signalons enfin la découverte récente de la Néottie nid d'oiseau (*Neottia nidus-avis*) et la présence de la Laïche des marais (*Carex acutiformis*). Enfin, l'inventaire mycologique du bois de Baron-sur-Odon a permis de recenser 470 espèces de champignons dont 410 basidiomycètes et 60 ascomycètes.

L'Odon et ses affluents présentent un intérêt piscicole assez important. En amont du bassin, les écoulements assez rapides, les fonds pierreux et caillouteux sont favorables à la présence de l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) et de la Truite fario (*Salmo trutta fario*) dont les populations sont fonctionnelles. Dans sa partie médiane et aval, l'Odon renferme des frayères à Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) et à Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*).



En complément de cet inventaire, le schéma régional de cohérence écologique de Basse Normandie considère également la vallée de l'Odon comme un corridor écologique fonctionnel (réservoir de cour d'eau, matrice bleue et verte fonctionnelle). Le SRCE ajoute en corridor écologique peu fonctionnel le vallon du Pont Neuf.

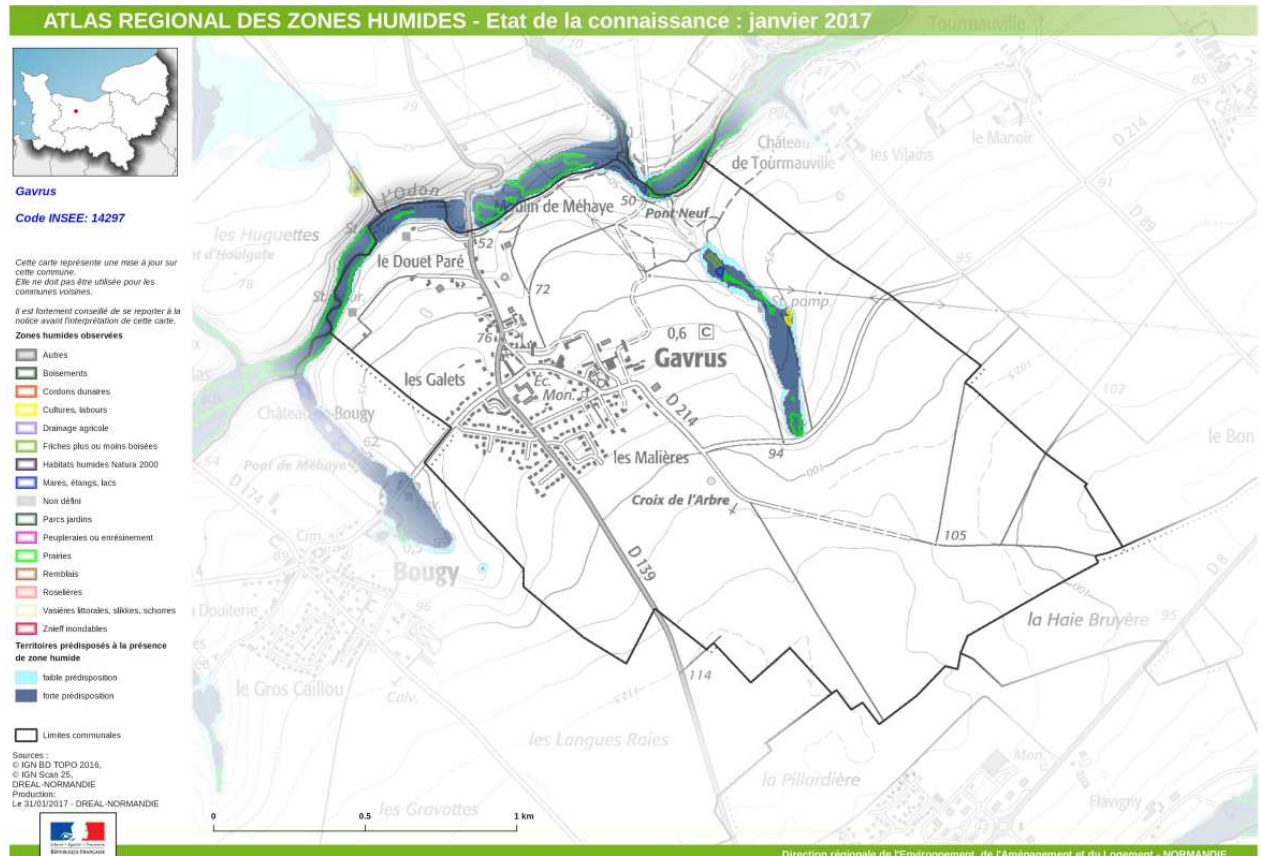
COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SECTEURS D'INTÉRÊT 



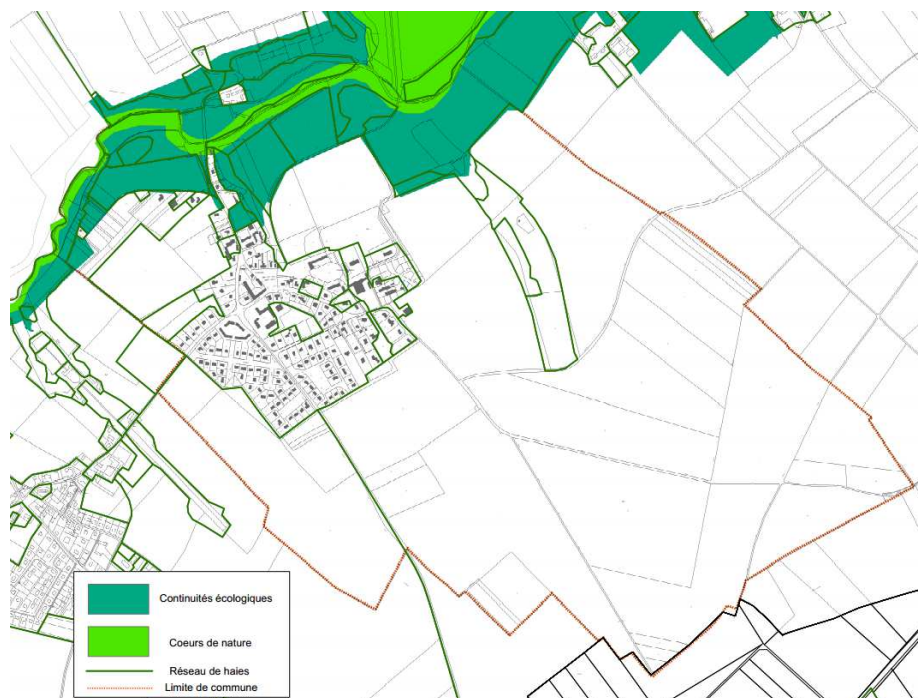
Carte du SRCE

Cet intérêt naturel est identifié par la cartographie de prédispositions de zone humide de la DREAL.

La base de données Gé'Aucame, quant à elle, identifie des continuités écologiques, cœur de nature et réseau de haies pour lesquels une vigilance doit être apportée en terme d'évolution des espaces. Cette cartographie est réalisée par photo-interprétation.



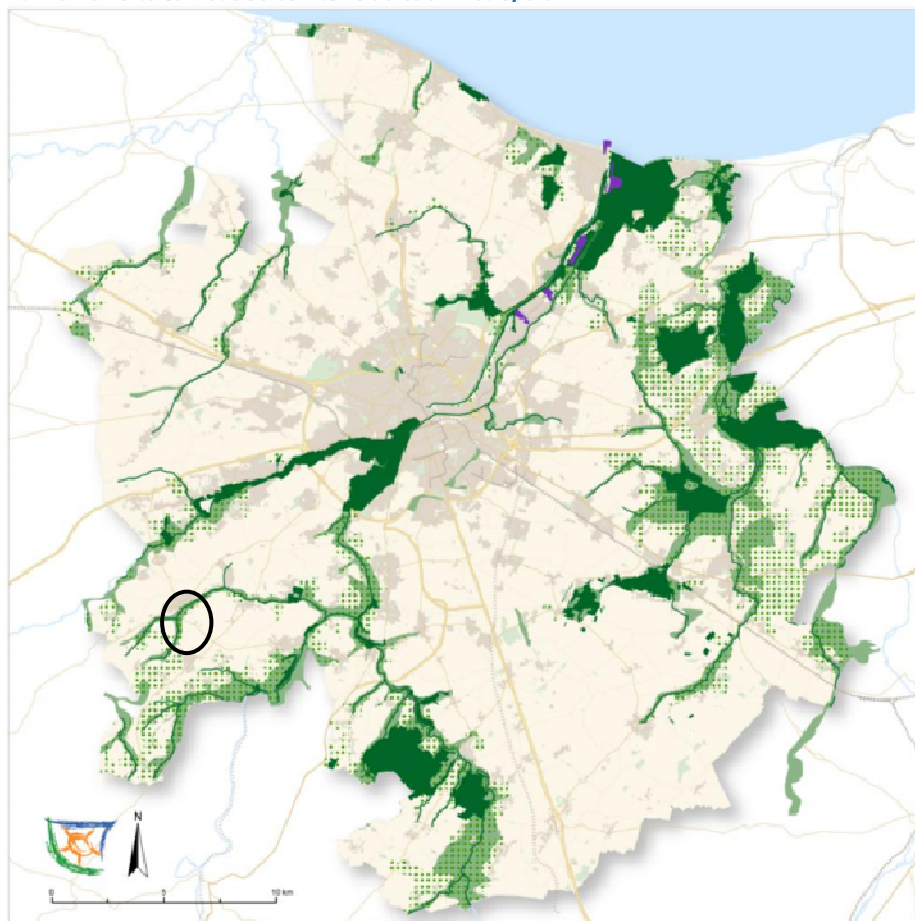
DREAL







Gé'Aucame

L'intérêt naturel et le principe de continuité écologique de la vallée de l'Odon est mis en évidence également par le SCoT Caen Métropole.

La Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole

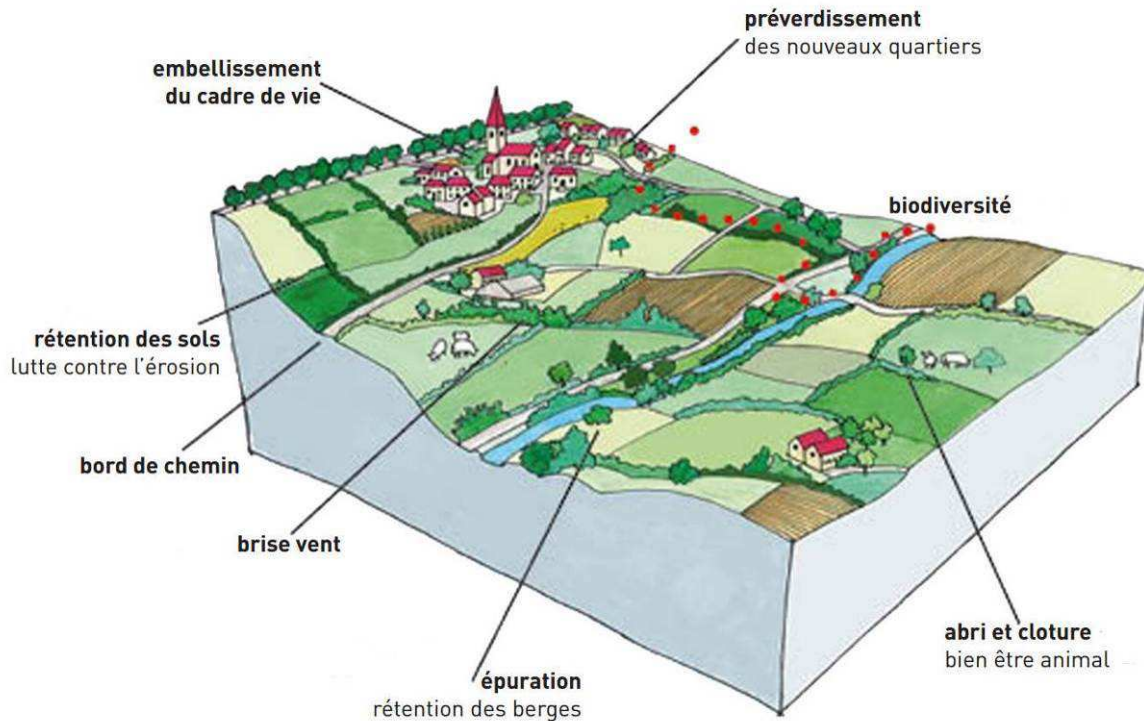


- |  |   |
|--|---|
|  Coeurs de nature                     |  Principes de continuité (Source : Jean-Pierre FERRAND dans le cadre de l'étude SCoT-Grenelle exemplaire)  |
|  Zones d'intérêt écologique potentiel |  Espaces à réserver pour le développement portuaire, paraportuaire, la plaisance et les espaces associés figurant à la DTA de l'Estuaire de la Seine |



L'Odon

Les boisements, haies, mares et cours d'eau constituent des espaces d'intérêt naturel et écologique notable. Lorsqu'ils communiquent entre eux, ces espaces forment des continuités. Les haies, alignements d'arbres, vergers, haies de bords de cours d'eau sont présents sur le territoire. Leurs fonctionnalités sont utiles à tous comme en témoigne le croquis ci-dessous.



**La haie brise vent :** Le rôle de brise-vent des haies est un rôle essentiel: il faut savoir qu'une haie constituée d'arbres et d'arbustes feuillus bien denses (haie pleine sans trouée) protège une surface de 15 à 20 fois équivalente à la hauteur de la haie.

**La haie bioclimatique :** Les haies à proximité du bâti jouent un rôle important dans la régulation thermique : Elles ralentissent le vent en hiver, en limitant les déperditions de chaleur de l'habitation. En été, l'ombre des feuilles apporte une fraîcheur indispensable.

**Le rôle de régulation de l'eau :** Une haie sur talus fonctionne comme une éponge: elle garde l'eau et la libère peu à peu.

**Lutte contre l'érosion :** Les haies peuvent limiter les coulées de boue, le comblement des fossés et préservent ainsi le capital agronomique des sols.

**Haie source de biodiversité :** Pour certaines espèces, une coupure de plus de 100m entre deux haies bloque leur circulation dans l'espace et réduit ainsi leur territoire. Les haies sont des sources de biodiversité animale et végétale très importantes. Interfaces entre la forêt et l'agriculture, elles accueillent une flore et une faune spécifiques de la forêt, de l'agriculture et de la haie elle-même. La haie fournit nourriture, abri et site de reproduction à de nombreuses espèces vivantes: il s'agit d'un véritable habitat. À cette notion d'habitat s'ajoute la notion de corridor: de nombreux animaux se déplacent dans l'espace en suivant les haies. Par exemple, la plupart des chauves-souris utilisent abondamment les haies: celles-ci leur servent de guide de circulation dans l'espace, de territoire de chasse directe (nombreux insectes sous les branches des haies) et de réservoir d'arbres creux (gîtes d'été).

Lutte contre les ravageurs : La richesse faunistique de la haie la transforme en alliée de l'agriculteur lorsqu'elle accueille des prédateurs des ravageurs de cultures.

Une source de revenu économique : Un nouvel intérêt économique vient de voir le jour: l'utilisation des copeaux de bois issus des branches de haies.

## 2.5 Le site et le paysage

La Commune est composée de trois unités paysagères : le plateau ouvert, la vallée verdoyante et le paysage urbain.

- **Un plateau agricole ouvert, de grandes cultures.** Les parcelles sont de tailles importantes et organisées en openfield. Les paysages sont rythmés par les travaux des champs. Le bourg s'y est inscrit. Il est posé au sein du plateau apportant de la verticalité (plus ou moins bien insérée) à cette composante. Toute insertion dans le plateau est perceptible et mérite une intégration spécifique.
- **La vallée de l'Odon** a incisé le plateau au Nord territoire communal. Le paysage de la vallée est plus complexe. Les prairies, les quelques boisements et les haies confèrent un aspect plus verdoyant. La monotonie du relief de plateau y est brisée. Un charme certain se dégage de ces vallées au paysage plus intime.
- **Le paysage urbain** est essentiellement composé de pavillon standardisé. Dans sa partie Nord, il s'inscrit à flanc de versant. L'entrée Nord place en point focal la ferme du centre bourg et son bâti ancien, ce qui lui confère une qualité paysagère liée au patrimoine bâti. Les grilles de l'ancien château, place Weich Fusiliers, amènent le regard à chercher les perceptions vers un site clos et porteur d'identité. L'église et quelques murs anciens, également, confèrent au bourg sa dimension patrimoniale.

L'entrée Nord, depuis la RD139 et la commune de GRAINVILLE SUR ODON, laisse entrevoir un panorama large sur le bourg qui enjambe la vallée de l'Odon.



*Vue depuis la RD139, à Grainville sur Odon, avec Gavrus en fond de tableau*

L'entrée Sud est tranchée, les pavillons se dressent sur le plateau avec relativement peu de filtre paysagé.



*Entrée Sud, depuis la RD 139*

La traversée Est / Ouest, par la RD214, est plus intime, la voie est d'emprise plus limitée et bordée de haies, mur ancien (en limite avec BOUGY).

### **Constats et enjeux à intégrer dans le projet :**

- Un plateau loessique incisé par une vallée principale au Nord et par un vallon.
- Le climat est tempéré est favorable à l'activité agricole. L'ensoleillement est favorable aux énergies renouvelables.
- Préserver et conforter les haies bocagères.
- Gérer les covisibilités générées par l'implantation du bâti sur un plateau ouvert.
- Tenir compte des vents dominants dans l'implantation des projets.
- Préserver les abords des cours d'eau et les points d'eau.
- Protéger les fonds de vallée et les champs d'expansion de crue des cours d'eau.
- Protéger les boisements.
- Instaurer des reculs de constructibilité de part et d'autres des berges des cours d'eau.
- Les espaces bâtis se dressent sur le plateau lui conférant une verticalité plus ou moins bien gérée. L'intégration des nouveaux projets pourra être l'occasion d'adoucir la silhouette de village.
- Conforter les filtres paysagers que constituent les haies et boisements.
- Respecter les échelles et volumétries des bâtis existants dans les éventuelles implantations nouvelles.
- Encourager l'innovation architecturale pour affirmer l'identité paysagère et la singularité du territoire.

## 2.6 L'organisation urbaine, le bâti et le foncier

L'habitat ancien d'avant-guerre est relativement peu représenté. Les constructions se sont développées principalement depuis les années 2000 sous le modèle pavillonnaire : individuel ou individuel groupé.

Seule la ferme Vauquelin (ci-contre), l'église et les communes du château présente un caractère patrimonial.

Dans la campagne caennaise, en terme de bâti ancien, deux types de constructions peuvent être distingués :



- Les maisons avec un escalier extérieur, placé perpendiculairement ou accolé au mur de façade ou au mur de pignon, qui ont deux niveaux auxquels s'ajoute le comble. A l'origine maison de tisserand, ensuite maison d'ouvrier agricole, elles sont souvent exigües et ont la forme d'un rectangle peu allongé.
- A l'opposé du premier type de construction où seul l'étage était destiné à l'habitation, d'autres maisons à escalier intérieur, situé au centre du bâtiment, ont une utilisation d'habitation sur leurs deux niveaux. Elles sont, en outre, de dimensions plus importantes.

Les murs sont en pierre calcaire. La pierre de Caen est utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons posés sur lits réguliers. L'épaisseur des murs peut varier de 0,45 m à 0,65 m. L'usage du mortier de sable et de chaux grasse date de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le joint, également à la chaux, est généralement au nu de la pierre.

Les murs pignons sont presque toujours plus hauts que la couverture (environ 15 cm). Les rampants peuvent être en forme de dos d'âne, de dossier plat ou à pas de moineau (ou pas de chat, sorte de modèle réduit d'escalier).

Les ouvertures sont assez nombreuses, étroites et hautes sur les façades. Elles sont placées de façon tout à fait symétrique et surmontées de linteaux.

Les toitures sont à deux pans (pente de 40° à 50°). Les tuiles ont remplacé l'ancienne paille de céréale (tuile de Barent, de Sannerville ou d'Argences). L'ardoise, plus légère, a ensuite été utilisée.

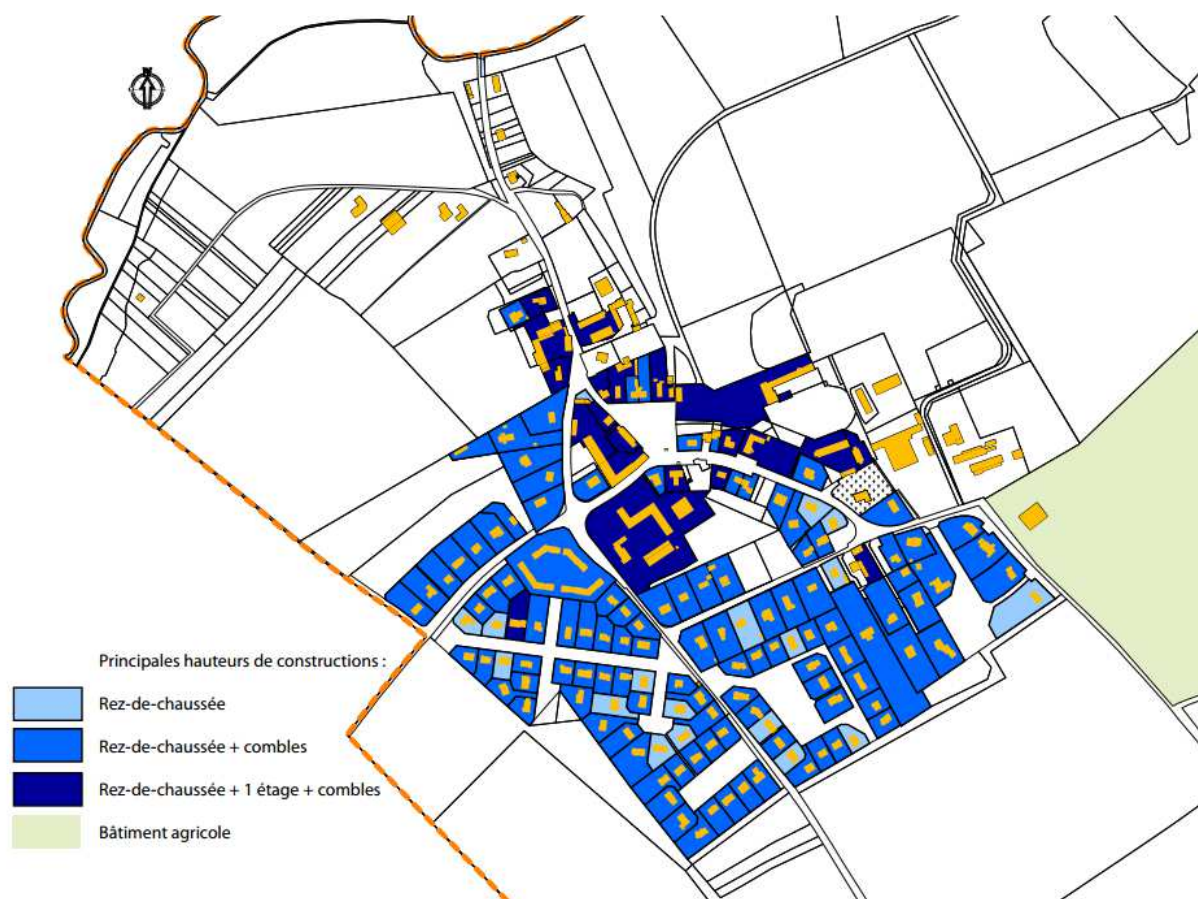
Les cheminées (hautes de 1,50 à 2 m) sont en pignon et dans l'axe du bâtiment. En général, elles sont en moellons de calcaire.

Les lucarnes sont généralement à la bâtière (jacobine) ; il existe aussi de nombreuses lucarnes au linteau arrondi.

La densité

Dans le bâti traditionnel, les constructions sont généralement organisées en R+1+Combles, considérant les pentes de toit comprises entre 40 et 50°, les hauteurs au faitage sont comprises entre 10 et 12 mètres.

L'habitat pavillonnaire récent est essentiellement organisé en R+Combles aménagées ou non, les pentes de toit se chiffrent régulièrement à 45° et les hauteurs au faitage s'établissent à 8 mètres environ.



*Cartographie de la hauteur des constructions*

L'emprise au sol varie selon les secteurs. Fréquemment, les emprises au sol des constructions avoisinent 40% dans l'habitat ancien et 30% dans l'habitat pavillonnaire.

Le bâti ancien est implanté à l'alignement (limite domaine public / domaine privé) et le long d'une ou plusieurs limites séparatives de propriété. Le bâti récent est davantage implanté en retrait de la voie (5 m environ), il peut être disposé en mitoyenneté.

Les terrains sont clos. Les clôtures peuvent être de style varié : murs en maçonnerie traditionnelle, parpaings recouverts par des de pierre de pays (calcaire) ou d'enduit, haies vives doublées d'un grillage, grilles surplombant un mur bahut, claustras bois ou béton, lisses à claire voie.

Les murs bahuts ne dépassent pas 1 m de haut. Les murs en maçonnerie traditionnelle peuvent être relativement élevés : 3 m. Ils sont coiffés par un couronnement terminé au mortier de chaux ou aux chaperons de pierre.

Qu'ils soient en bois, en fer, en aluminium ou en PVC, les portails dépassent rarement 3,50 mètres de large (les portillons 1 mètre). Les portails sont compris à l'intérieur d'éléments de maçonnerie : pilastres...





La densité du bâti est relativement homogène comme le laisse apparaître la classification ci-dessous réalisée par la méthode de l'écart type. La classe modale accompagne une densité nette moyenne de 12 logements / ha environ (orange sur le plan). Cette densité limite le potentiel d'évolution de nombreux terrains. De plus, une grande partie des logements ont été réalisés depuis les années 2000. Ce caractère récent réduit également les évolutions et la mobilité résidentielle.

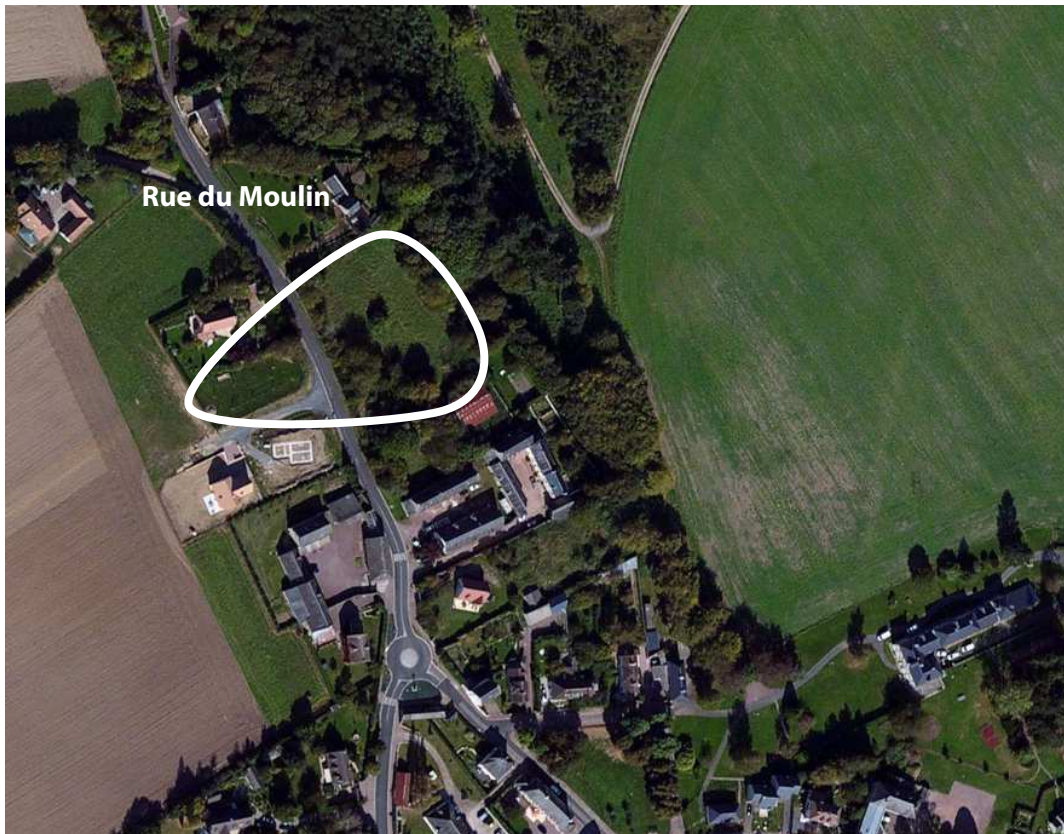
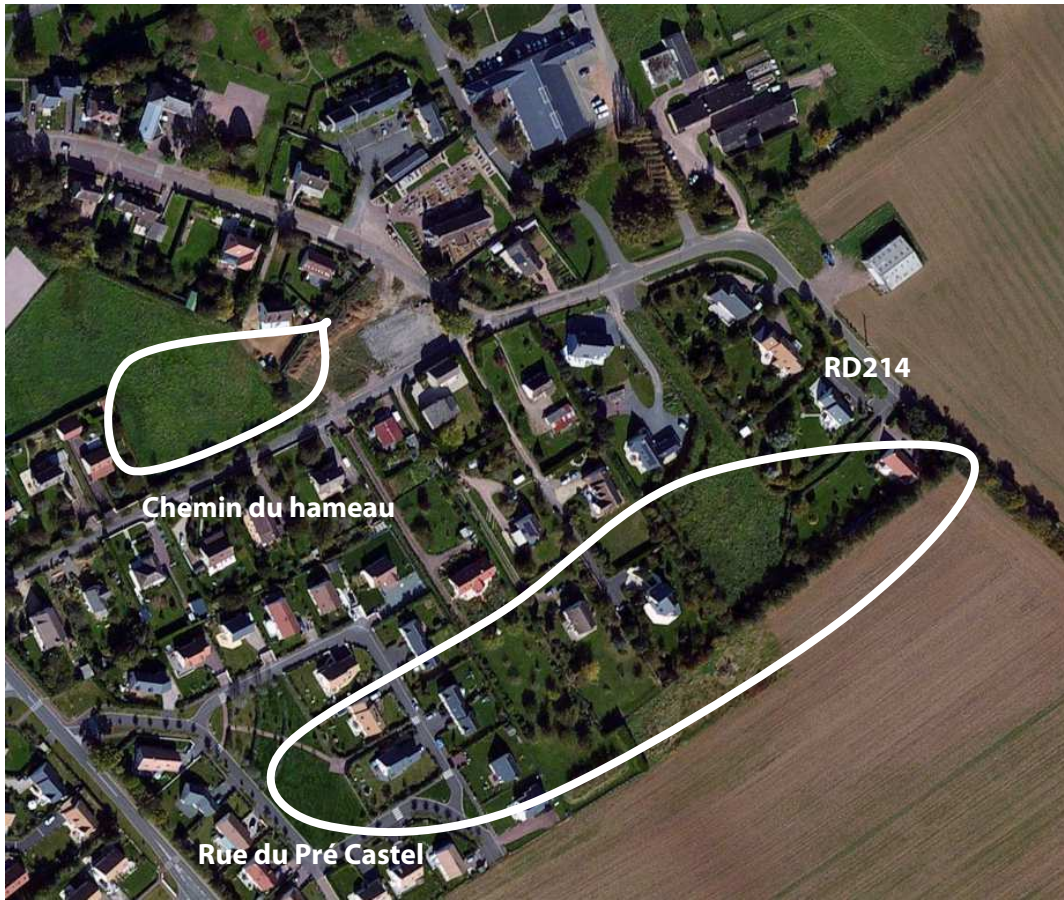


*Densité : méthode écart type*

## **2.7 Le potentiel de densification**

Cette urbanisation laisse peu de place, en l'état du marché, pour des constructions nouvelles en densification. Quelques secteurs de développement potentiel se dégagent néanmoins à l'intérieur du tissu bâti.

- Chemin de hameau : de l'ordre de 5 habitations,
- Entre la rue du Pré Castel et la RD14 : de l'ordre de 20 habitations,
- Rue du Moulin : de l'ordre de 6 habitations



## 2.8 Le bilan de la consommation de l'espace

La mobilisation de ce potentiel permet de limiter d'éventuelles extensions urbaines qui sur la dernière décennie se sont établies selon des densités nettes d'environ 12 à 15 logements / ha, et, ont couvert de l'ordre de 8,45 ha de secteur 1NA ont été consommés.



### Constats et enjeux à intégrer dans le projet :

- Le bâti récent comprend essentiellement des pavillons standards Éviter la banalisation des nouvelles constructions en permettant des implantations traditionnelles et des dispositifs d'économie d'énergie.
- Proposer des développements économes en espace. Considérer le potentiel de développement en densification avant toute extension.
- Encourager la mixité des usages.
- Intégrer les échelles et volumétries des constructions existantes pour les constructions nouvelles.

### 3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

#### 3.1 Les dispositions nationales et supracommunales

Le projet de la Commune doit intégrer les lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour l'Environnement et Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, LAAAF et « Macron ».

Par ailleurs, Monsieur le Préfet indique que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec :

- Le SDAGE Seine Normandie, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement et le SAGE Orne Moyenne approuvé le 25 mars 2005.
- Les orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006, par application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le SCoT Caen Métropole, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

**Le respect du SCoT Caen Métropole garantit les respects de normes supérieures.** La Commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen Métropole par arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2003. Il a été approuvé le 20 octobre 2011.

Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a complété les objectifs du SCoT (Art L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Un Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec son SCoT (*Art. L.122-1-15*).

Le SCoT de CAEN METROPOLE prend en compte, notamment, le Grenelle de l'Environnement et retient la nécessité d'économiser l'énergie, de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'espace. Pour intégrer ces objectifs, le PADD de CAEN METROPOLE fixe les trois axes suivants :

- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile,
- Polariser le développement,
- Porter l'ambition architecturale et urbanistique dans l'ensemble du territoire.

Le SCoT organise les pôles urbains en les hiérarchisant, il définit des secteurs à développer et des liaisons de transports privilégiées. Il identifie des espaces de cadre de vie privilégié à préserver : espace de respiration en périphérie d'agglomération, matrice agro-naturelle, vallées, littoral.

GAVRUS commune membre de l'espace rural ou périurbain.

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

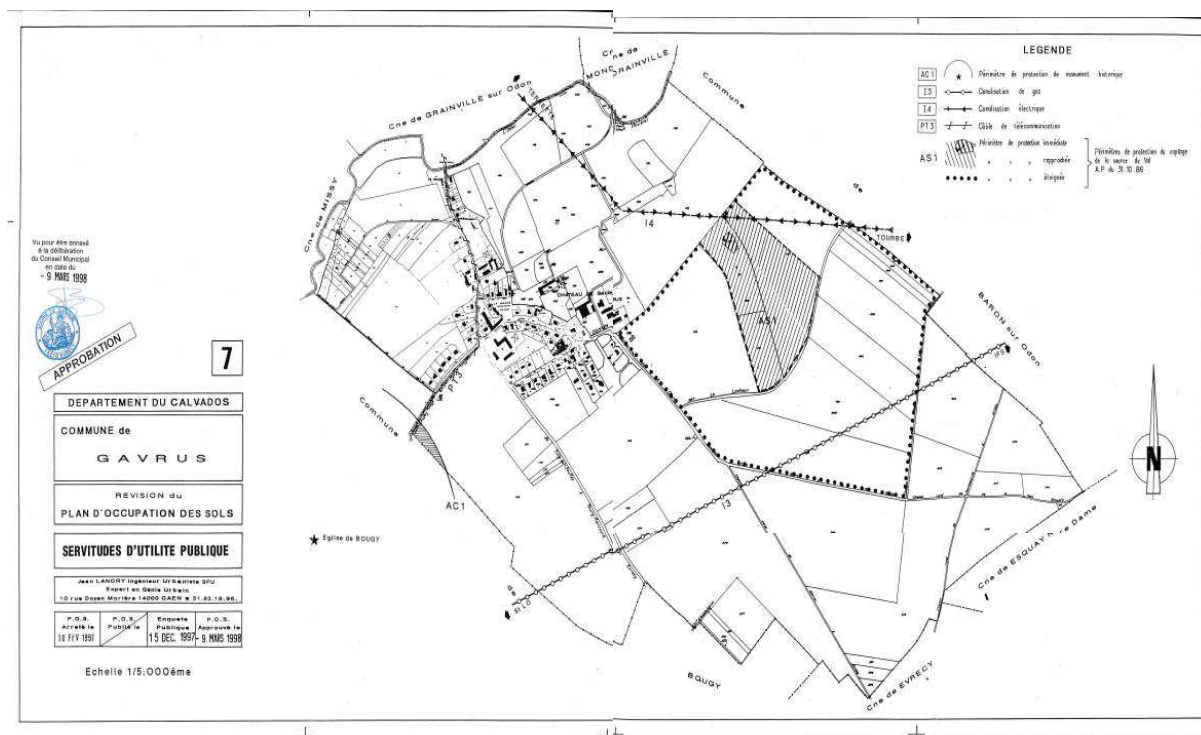
urbaine centrale. L'agriculture productive et la majeure partie des sites présentant un intérêt écologique se situent également dans ces espaces ruraux. Pour ces communes, s'il n'est pas question de faire obstacle à leur développement, il apparaît clairement que celui-ci devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace, dans le respect des prescriptions édictées au chapitre 3 du présent document. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal. En tout état de cause, leur extension devra être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle. Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront justifier la nécessité pour elle de se développer sur des sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole. »

### Constats et enjeux à intégrer dans le projet :

- Plusieurs organes supracommunaux sont à associer et à prendre en compte. Penser à l'échelle d'un territoire et d'un bassin de vie.

## 3.2 Les servitudes d'utilité publique

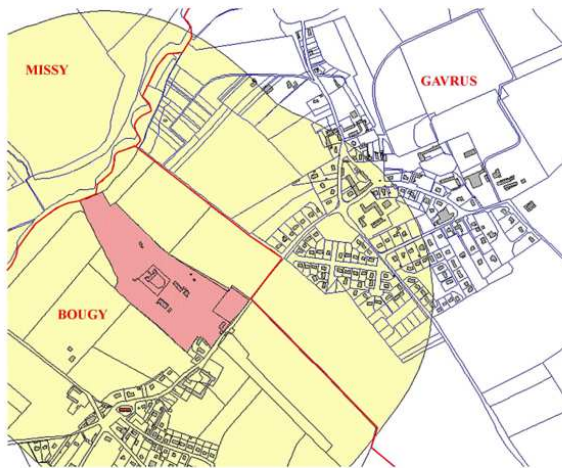
Ces servitudes s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières qui poursuivent des buts autres que l'aménagement ; elles affectent l'utilisation du sol. Conformément aux dispositions de l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol concernent : La conservation du patrimoine (naturel – culturel et sportif) ; L'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie (électricité et gaz, énergie hydraulique, hydrocarbures, chaleur), mines et carrières, canalisations (produits chimiques, eaux et assainissement) communications (cours d'eau, navigation maritime, voies ferrées et aérotrains, réseau routier, circulation aérienne, télécommunications) ; La défense nationale ; La salubrité et la sécurité publique.



Sur la commune, il y a lieu de noter :

- La servitude I4 liée au transport d'électricité,
- La Servitude I3 liée au transport de gaz,
- La servitude PT3 liée au câble de télécommunication,
- La servitude T7 : À l'instar de l'ensemble du territoire national, la Commune est grevée par la servitude T7 (arrêté et circulaire du 25 juillet 1990) qui concerne la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome.
- La Servitude AC1 liée à la présence de monument historique sur la commune de BOUGY. Cette servitude a fait l'objet d'une proposition de périmètre modifié par le STAP que l'actuelle procédure de Révision du POS en PLU intègre.

#### La protection actuelle



Les abords du château de Bougy possèdent une emprise assez substantielle sur la commune de Gavrus. Cette superficie, évaluée à environ une quarantaine d'hectares, recouvre des secteurs assez dissemblables : si une partie de l'ancien bourg de Gavrus s'y retrouve bien, l'ensemble est plutôt dominé d'une part par de vastes espaces agricoles (qui bordent la limite communale) et d'autre part, par une zone de lotissements relativement récente.

Le château de Bougy est inscrit au titre des monuments historiques (arrêté en date du 25/09/2000).

STAP du Calvados - proposition de périmètre de protection modifié - Août 2015

05

## COMMUNE DE GAVRUS

### Proposition de périmètre de protection modifié

- Le château de Bougy
- L'église de Bougy

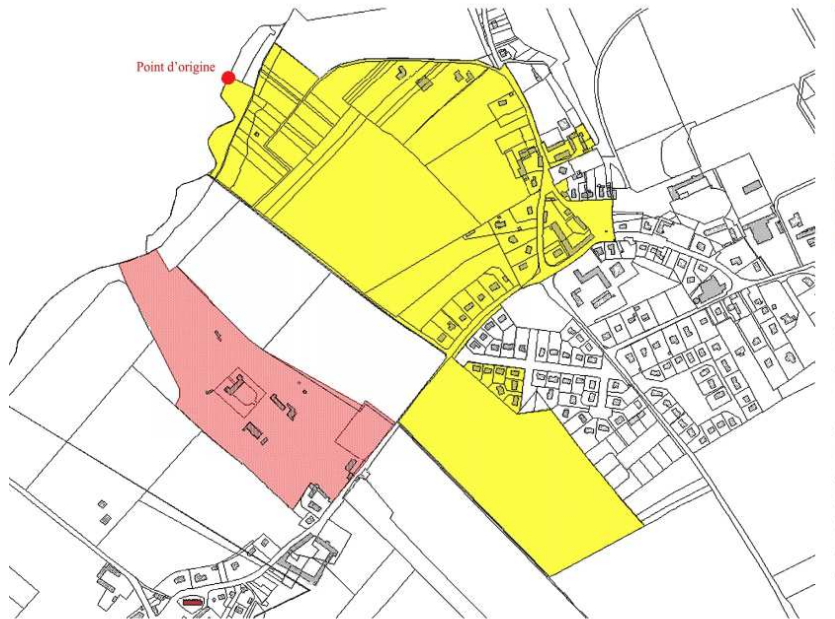
Projet réalisé par:  
- Jérôme BEAUNAY  
- Catherine MICHEL  
- Loïc MOREL



Direction régionale  
des affaires culturelles



## PROPOSITION DE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE.



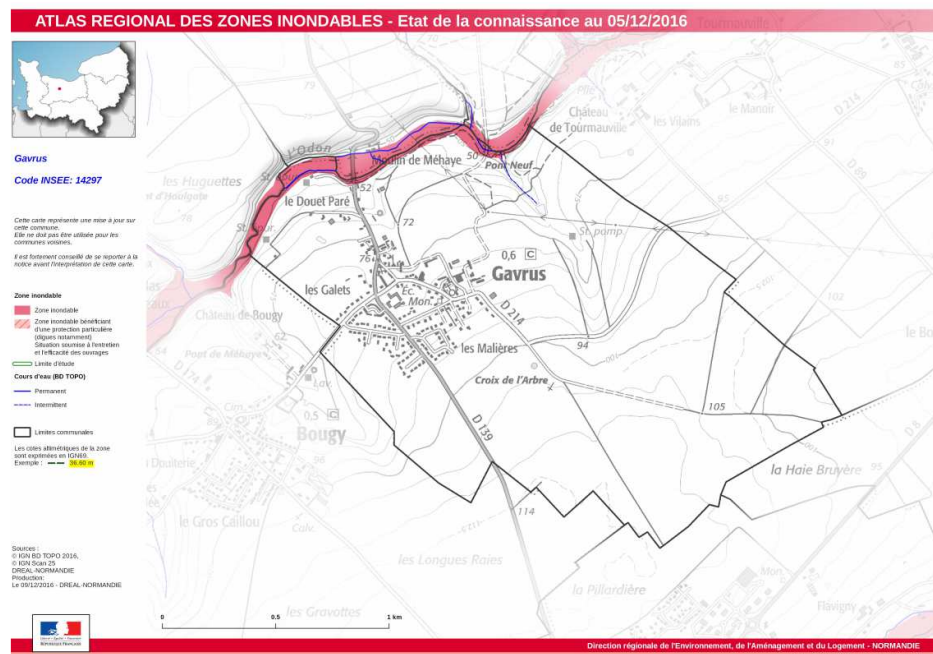
STAP du Calvados - proposition de périmètre de protection modifié - Août.

**Constats et enjeux à intégrer dans le projet :** Servitudes liées aux monuments historiques, au transport d'électricité et à la circulation aérienne. Assurer les protections et dispositions correspondantes.

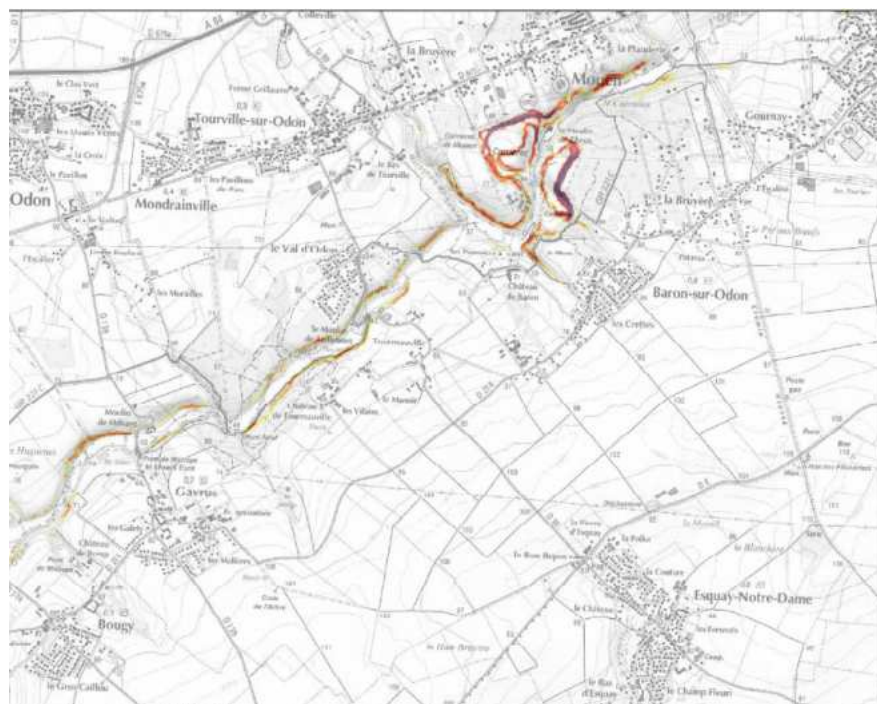
### 3.3 Les autres protections, risques naturels ou inventaires

Plusieurs prédispositions aux risques naturels sont présentes sur le territoire communal. Ils concernent principalement les vallées.

Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau se situe dans la vallée de l'Odon.



Une prédisposition aux chutes de blocs affecte les versants de la vallée de l'Odon.



**Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie**

Etat des connaissances : novembre 2011

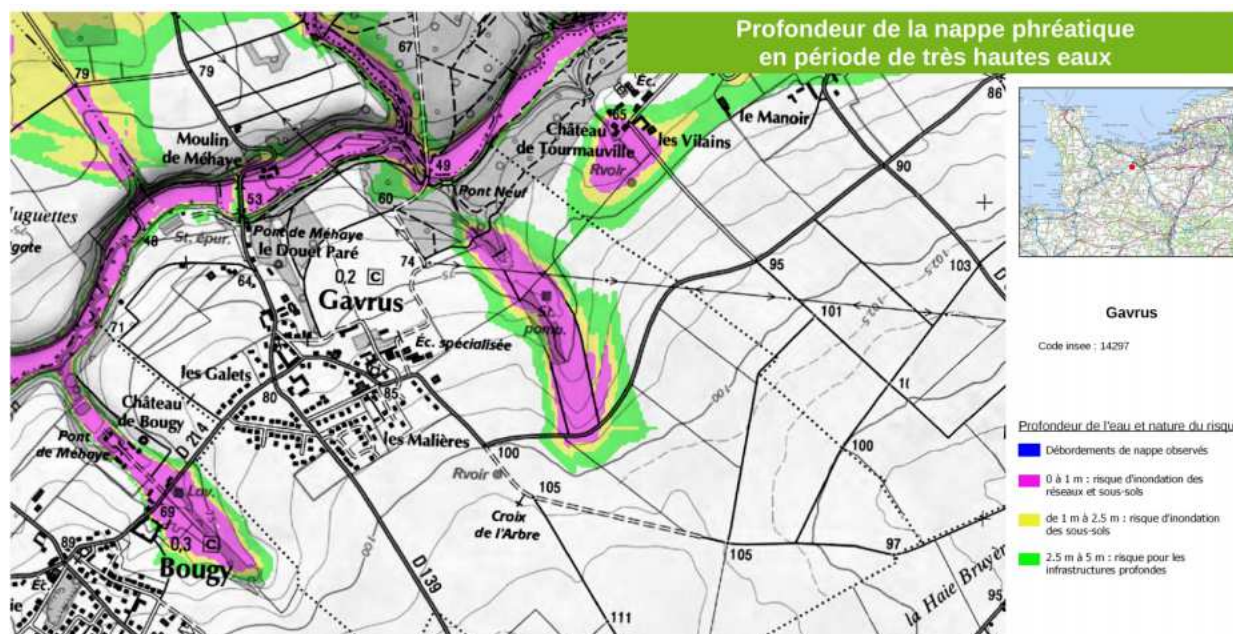
version L93 V2.02 du MNT DREAL

**GAVRUS**  
**14297**

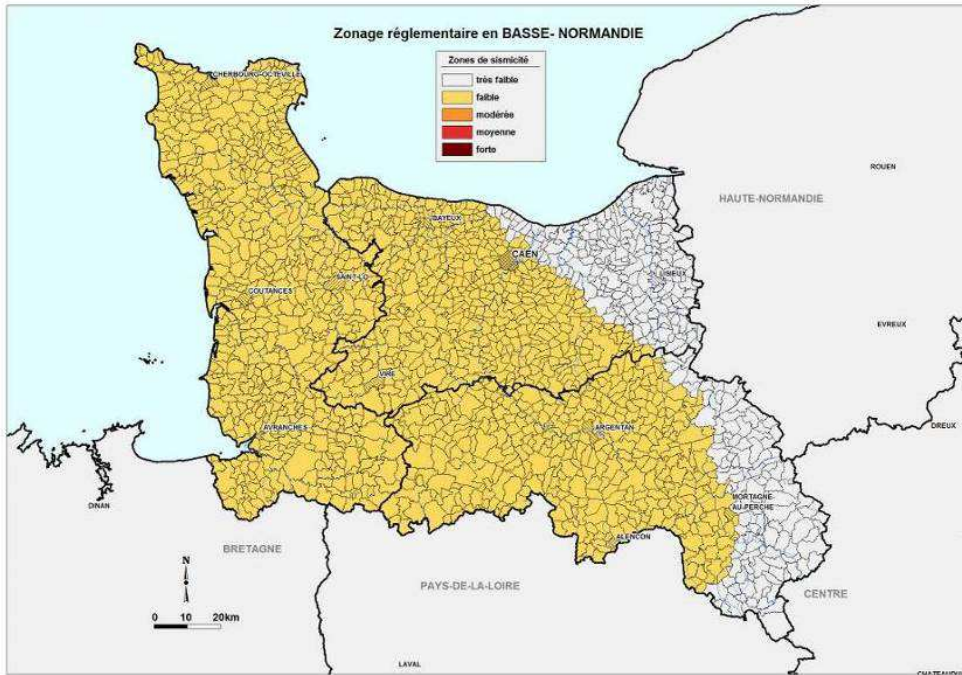
Indice de prédisposition (évaluation reposant sur des critères de pente)

- fortement prédisposé
- moyennement prédisposé
- faiblement prédisposé
- a priori non prédisposé

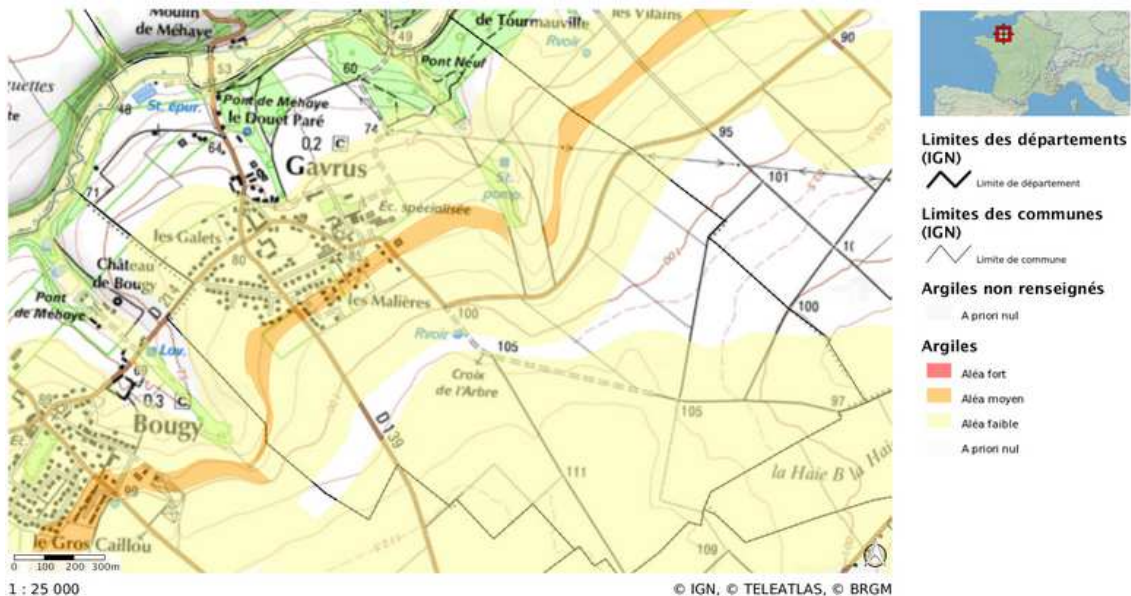
Une prédisposition au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique affecte la vallée de l'Odon et le vallon du Pont Neuf.



Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Le classement en zone sismique faible ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocode 8).



Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux aléa moyen, il est recommandé de mener une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



La Commune a connu deux arrêtés de catastrophe naturelle en 1987 et en 1999.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

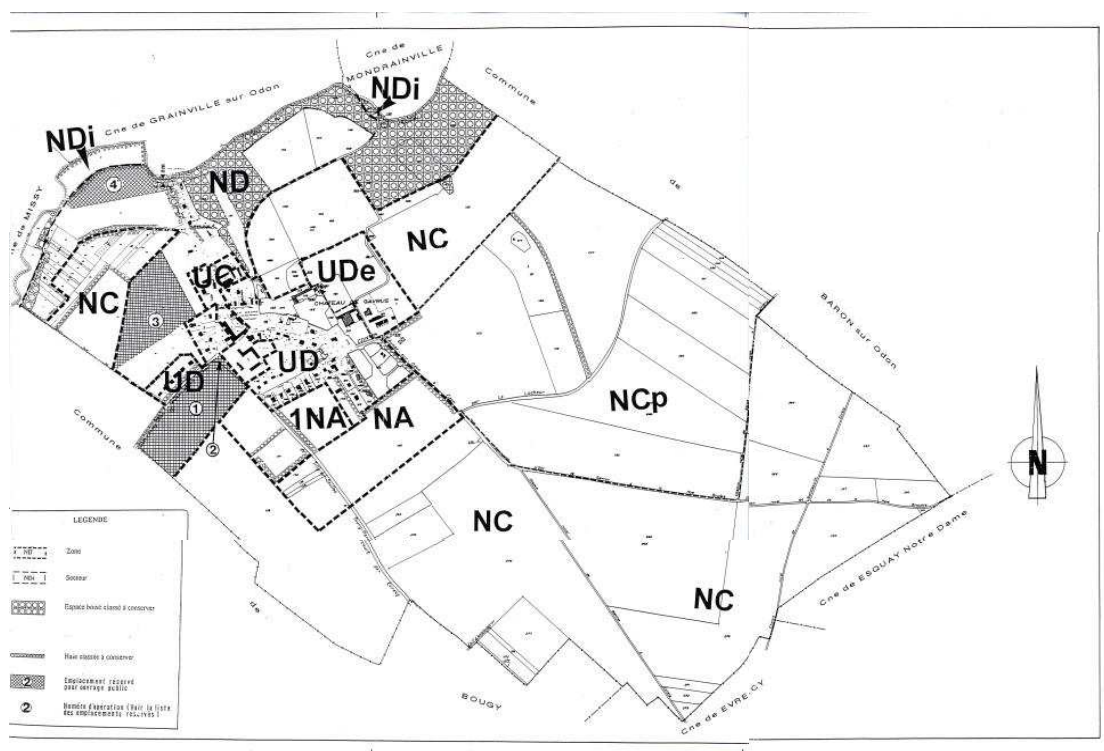
### 3.4 Les documents d'urbanisme antérieurs

Depuis le 1<sup>er</sup> document d'urbanisme, GAVRUS a connu plusieurs procédures qui ont permis son évolution.

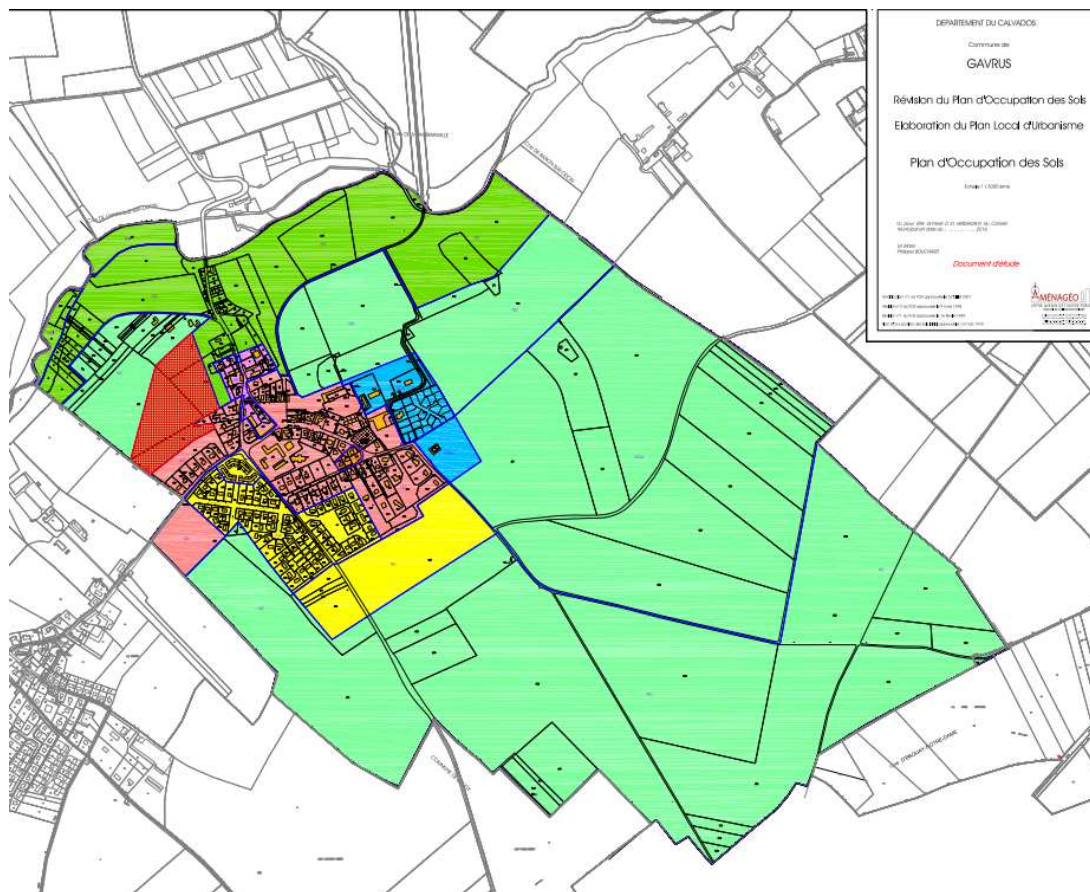
- Modification n°1 du POS approuvée le 26 juillet 2001
- Révision n°2 du POS approuvée le 9 mars 1998
- Révision n°1 du POS approuvée le 16 février 1989
- Plan d'Occupation des Sols initial approuvé le 13 mars 1978

Le document actuel a rempli ses objectifs. Toutefois, le zonage établi mobilise en secteur NA ou UD un potentiel de développement important qui peut apparaître ambitieux pour une commune rurale.

Afin d'adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux, notamment ce consommation d'espace, la Commune a décidé de prescrire une révision du document. La prescription a été motivée également par la caducité programmée des POS issue des dernières lois.



Zonage du POS



Zonage du POS

POS en vigueur		Projet de PLU	
Zone ou secteur	Surface (ha)	Zone ou secteur	Surface (ha)
ND et NDi	32,3	N	50
NC et NCp	201,4	A et Ar	190,8
UC	1,8	Ua	11,9
UD (dont Uda)	18,48	Ub	16,9
UDe et UDep	5,4	Ue	2,5
1NA	8,8	1AU	2,26
NA	8,5	2AU	1,52
-	-	1AUe	0,9
-	-	2AUe	1,2
TT	277		277

La zone ND/N progresse pour intégrer le périmètre le vallon du Pont Neuf et la vallée de l'Odon plus largement.

La zone NC/A est réduite par la prise en compte des enjeux environnementaux. Cette réduction absolue cache un reclassement des meilleures terres du plateau en A pour près de 9 ha (zone NA

au sud du bourg et zone UD en limite avec BOUGY). Le reclassement du NC en N s'effectue pour les terres caillouteuses de la partie Nord de la Commune.

Dans le POS, l'ensemble des zones U et NA, tous secteurs confondus, couvre 43 ha environ. Dans le projet de PLU cette valeur est limitée à 37,2 ha environ (-5,8 ha environ). Il s'agit d'intégrer la volonté communale de développement modéré et économe en espace.

L'extension urbaine à vocation d'habitat couvre 3,78 ha. Elle est inférieure à la surface maximale autorisée pour garantir un développement modéré par le SCoT

Le 15,8 ha d'espace boisé classé ont été reconduits.

### **3.5 Les objectifs de la Commune et leurs justifications**

Outre la motivation liée à la caducité du POS, le projet répond aux constats et enjeux territoriaux qui sont apparus à l'occasion du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

#### **L'objectif n°1 : Préserver l'esprit du village et assurer une gestion économe de l'espace**

L'esprit du village est celui d'un bourg groupé, constitué autour d'un maillage structurant. L'objectif est d'appuyer le développement sur l'existant, en confortant la porosité urbaine et les liaisons interquartiers. Les secteurs de développement participent à relier les quartiers entre eux. Les nouvelles voies créées facilitent la mobilisation du potentiel de densification et limitent donc la consommation d'espace.

L'espace de convivialité et de patrimoine constitué de la place Royal Weich Fusiliers, du foyer d'accueil Jean Bosco, d'équipement administratif ou loisirs devra être maintenue. Il pourra être revisité par des aménagements ou constructions assurant la vocation définie.

L'objectif est aussi d'appuyer la silhouette de village sur des entrées de ville, nouvelles ou davantage mises en évidence, et sur des lisières urbaines paysagées.

5,8 hectares ont été urbanisés, en extension urbaine (1NA), durant la dernière décennie. Cette surface a connu une densité nette moyenne avoisinant les 15 logements / ha. Le POS en vigueur affiche, par ailleurs, un potentiel important de développement complémentaire. En premier lieu, l'objectif de gestion économe de l'espace, pour la période à venir, est de s'inscrire dans les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole. Ainsi, l'extension urbaine à vocation d'habitat (zone AU) sera au plus égale à 4,5 ha. La traduction réglementaire du projet affiche un total inférieur (3,78 ha)

Aussi, l'extension urbaine sera réduite de près d'1/5 par rapport à la surface consommée durant la dernière décennie.

De plus, l'objectif est de mettre en évidence l'intérêt agronomique des terres sur la frange Sud du bourg. Dans le POS en vigueur, partie de ces terres sont affichées comme potentiellement urbanisables, la vocation agricole est réaffirmée par le PLU.

La densité nette des habitations à créer sera au minimum de 12 logements / ha. Des formes plus urbaines seront également recherchées, notamment dans le cadre d'espaces urbains à affirmer. Les formes plus urbaines pourront participer à diversifier le parc de logement et à développer la mixité

intergénérationnelle. Des orientations d'aménagement spécifiques pourront guider vers un ou plusieurs nouveaux quartiers intégrant des approches plus environnementales.

### **L'objectif n°2 : Organiser un développement modéré**

L'objectif de la Commune est de permettre la poursuite d'un développement modéré de la population.

Les dernières estimations de l'INSEE (2014) présentent une population communale d'environ 550 habitants. La nouvelle période, ouverte par le PLU, conduira la population à progresser pour atteindre de l'ordre de 700 à 725 habitants d'ici une dizaine d'années.

Considérant les enjeux démographiques, cet objectif s'accompagnera de la création d'une soixantaine de logements d'ici une dizaine d'années.

600 habitants + 60 logements - 10 logements liés au desserrement = 700 à 725 habitants
--

Ces 60 logements se décomposent comme suit :

- 45 logements par extension de la zone urbaine, correspondant aux zones 1Au et 2AU,
- 35 logements (au maximum) réalisables par densification de la zone urbaine.

La commune fait le pari que 40% environ de ce potentiel de densification pourra être effectivement valorisé ; soit, environ 15 logements.

La seule programmation « garantie » aujourd'hui repose donc sur les opérations programmées dans les zones 1AU et 2AU (par extension urbaine). Le potentiel par voie de densification reste donc une estimation très hypothétique. Ces opérations reposent en effet uniquement sur le « bon vouloir » des propriétaires des terrains en question. Leur habitation étant généralement située à proximité – voire, sur le terrain en question – il n'est donc pas certain que ceux-ci cherchent à tout prix à optimiser leur terrain.

Les 45 logements par extension auront comme effet une augmentation de la population de l'ordre de 125 individus (nombre d'occupant par résidence principale estimé à 2,8 environ, contre 3,15 aujourd'hui ; le desserrement des ménages est de l'ordre de - 0,024 par an depuis 15 ans. desserrement identique est donc retenu pour les 15 ans à venir).

En termes de variation annuelle de la population, cette progression de 125 habitants (au minimum) représentera un gain de l'ordre de 1,7% par an sur la durée du PLU, contre 2,8 par an entre 2009 et 2014 et contre 10,3 par an entre 1999 et 2014. Sans retenir ce taux de 10,3 par an – qui reste exceptionnel et lié à un effet de seuil), le projet – quoi qu'il en soit – marque donc une décélération sensible du rythme d'évolution de la population, conformément aux dispositions du SCOT.

### **L'objectif n°3 : Protéger les continuités écologiques et développer la qualité du cadre de vie**

L'objectif est d'identifier la vallée de l'Odon comme une trame verte et bleue à protéger.

Le plateau à dominante agricole est incisé par le vallon du Pont Neuf. L'intérêt naturel du vallon sera préservé.

Les haies, boisements ou éléments remarquables seront spécifiquement identifiés et préservés.

L'objectif est, autant que possible, d'accompagner la lisière du village d'une ceinture « verte » doublée de parcours de promenade bénéficiant aux populations locales.

Des prolongements de ces parcours vers les secteurs d'intérêt naturel seront recherchés. Ils doivent permettre de révéler l'intérêt naturel du territoire aux usagers et habitants. Des boucles de promenade révélant les berges de l'Odon seront recherchées.

La protection de l'intérêt naturel n'exclura pas sa mise en valeur dès lors qu'elle est conditionnée au respect du caractère des lieux.

#### **L'objectif n°4 : Accompagner les évolutions des servitudes d'utilité publique**

La procédure de Révision intégrera l'étude réalisée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados. Cette étude conduit à adapter les périmètres de protection liés au Monuments Historiques. L'objectif est d'intégrer cette contextualisation appropriée des périmètres.

L'abandon du captage d'eau potable du Val, situé sur la Commune, est annoncé. Les protections accompagnant cette servitude peuvent donc évoluer. L'objectif est d'établir un projet qui intègre cette possible évolution.

#### **L'objectif n°5 : Encourager l'emploi dans le cadre des projets urbains et agricoles**

Le développement de la population s'accompagnera de possibilités de développement données aux activités en place. Activités ou équipements complémentaires ou compatibles avec la vocation dominante d'habitation sont recherchés par le projet, dont l'objectif est aussi d'encourager la mixité des fonctions urbaines.

L'objectif est de pouvoir garder un lien entre offre d'emploi ou d'équipement et offre de logement.

Les activités économiques bénéficiant aux populations locales seront recherchées.

L'objectif est de maintenir l'activité agricole. Elle pourra se développer notamment sur le plateau qui sera préservé à cet effet, en dehors des secteurs d'enjeux naturels.

Le développement de l'activité intégrera le programme de déploiement des communications numériques porté par le département.

#### **L'objectif n°6 : Envisager un rapprochement ou des synergies avec les communes voisines**

Dans son document d'urbanisme, la Commune a pour objectif de permettre un rapprochement ou des synergies avec les Communes voisines. Les traductions réglementaires de cet objectif seront recherchées sous des échéances à définir.

### **3.6 La traduction réglementaire et sa justification**

La traduction réglementaire est issue des enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Elle intègre les objectifs est conforme au Projet d'Aménagement et de

Développement Durables et elle prend en compte les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend la division du territoire en quatre types de zones différentes, des dispositions réglementaires pour chacune d'elles, l'identification d'emplacements réservés et d'éléments remarquable à protéger.

Le règlement écrit est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : Archéologique
- R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Toute évolution législative du Règlement National d'Urbanisme (RNU) modifierait ou supprimerait le cas échéant l'opposabilité de ces dispositions d'ordre public.

Sont également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions de l'article R.421-6 :

- Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
- Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

De plus :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune.

- LES DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE. L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- SURSIS À STATUER. Articles L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique, et L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.

- **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.** Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique restent applicables. (La liste des servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme).
- **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES.** Les dispositions du Code du Patrimoine, livre V, applicable depuis le 20 février 2004. Le texte législatif relatif à l'archéologie préventive soit le décret n°490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001, modifiée le 01 avril 2003.

### **Zone U : Zone urbaine**

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

Elle comprend :

- Un secteur indicé « **a** » correspondant aux constructions essentiellement anciennes et traditionnelles, les plus denses ou situées dans le centre bourg.
- Un secteur indicé « **b** » correspondant à des constructions plus récentes et à dominante d'habitat pavillonnaire.
- Un secteur indicé « **e** » correspondant à des constructions à dominante d'activités économiques.

### **Zone AU : Zone à urbaniser**

Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate.

Elle comprend :

- un secteur **1AU** urbanisable immédiatement pour une vocation dominante d'habitation.
- un secteur **2AU**, à vocation dominante d'habitation, qui ne pourra être urbanisé qu'à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.
- un secteur **1AUe** urbanisable immédiatement pour une vocation dominante d'activité économique bénéficiant aux populations locales. Elle est accompagnée d'un emplacement réservé et de dispositions réglementaires spécifiques encadrant les destinations autorisées.
- un secteur **2AUe**, à vocation dominante d'activité économique, qui ne pourra être urbanisé qu'à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

### **Zone A : Agricole**

Les zones agricoles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **Zone N : Zone naturelle et forestière**

Équipées ou non, elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

S'agissant des conditions de hauteur, densité, emprise et implantations et constructions, extensions et annexes dans les zones A et N :

Abri pour animaux :

- Hors activités agricoles principales, il apparaît adapté pour un territoire rural de permettre l'équivalent d'un maximum de 4 boxes à chevaux joints et du stockage les accompagnants (100 m<sup>2</sup> environ). Les territoires ruraux ont la particularité de comprendre un nombre conséquent d'animaux élevés dans un cadre non professionnel. Les particuliers peuvent disposer de plusieurs chevaux, moutons, chèvres ou bovins. Le maintien de cet élevage « de loisirs » est fondamental pour l'entretien des paysages typiques et pour le mode de vie rural du territoire.
- Considérant les aspects extérieurs des constructions, afin de permettre aux abris d'avoir des pentes de toit typiques et de stocker le fourrage à l'étage également, la hauteur doit pouvoir s'élever jusqu'à 7,50 mètres. De plus, certains chevaux nécessitent des hauteurs sous plafond conséquentes pour des raisons sanitaires liées à la qualité de l'air ambiant.
- Considérant, le contexte foncier et d'éventuelles distances liées au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment, la zone d'implantation est limitée à 25 mètres des limites de propriété (sans atteinte également au RSD vis-à-vis des fonds voisins) ou 40 mètres de l'habitation principale.

Les emprises au sol définies (20%) et les densités (0,15 maximum avec un cumul global maximum de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

Annexe d'habitation :

Les annexes d'habitation pourront atteindre jusqu'à 7,50 mètres au faitage pour autoriser les pentes de toit typiques et reprendre à leur compte l'architecture locale. Elles seront implantées à moins de 40 mètres de l'habitation principale. Les emprises au sol définies (20%) et les densités (0,15 maximum avec un cumul global maximum de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

Extension d'habitation :

Les extensions des habitations sont limitées en volume et en proportion afin de garantir le respect du caractère des zones A ou N. Les emprises au sol définies (20%) et les densités (0,15 maximum avec un cumul global maximum de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

Sous réserves du respect des conditions d'emprise et de densité, les proportions retenues (l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>) permettent de réaliser l'équivalent d'une véranda et d'une pièce complémentaire avec son couloir de desserte. Pour les habitations plus petites, l'équivalent est porté à deux pièces avec leur couloir de desserte.

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

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

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

Le règlement graphique fait apparaître également des espaces boisés classés (EBC), ils sont protégés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments remarquables sont préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le règlement graphique. Le caractère de ces éléments remarquables justifie qu'ils soient protégés par des dispositions spécifiques, précisées au règlement.

Le règlement graphique fait apparaître 8 emplacements réservés. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de GAVRUS :



Emplacement réservé au bénéfice de la Commune

ER1 : Création d'une voie non-automobile avec traitement paysagé - 740 m<sup>2</sup>

ER2 : Création d'une voie non-automobile avec traitement paysagé - 2635 m<sup>2</sup>

ER3 : Création d'une voie non-automobile - 2520 m<sup>2</sup>

ER4 : Création d'une voie non-automobile - 2550 m<sup>2</sup>

ER5 : Création d'une voie non-automobile avec traitement paysagé - 870 m<sup>2</sup>

ER6 : Création d'activités économiques et constructions liées - 9240 m<sup>2</sup>

ER7 : Création d'une voie non-automobile avec traitement paysagé - 3440 m<sup>2</sup>

ER8 : Création d'une voie non-automobile avec traitement paysagé - 2660 m<sup>2</sup>

Les servitudes d'utilité publiques, linéaire ou périmètre, figurent sur un plan spécifique. Ce plan intègre l'évolution des périmètres de monuments historiques et ne fait pas apparait le périmètre de captage d'eau potable dont la suppression de la servitude est engagée.

## 4 L'ÉVALUATION DE L'INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La justification du projet vis-à-vis du SCoT Caen Métropole s'appuie sur la trame des fiches validées en Conseil Syndical du SCoT Caen Métropole. Les fiches correspondent à « l'espace rural ou périurbain ».

La justification qui suit porte notamment sur la prise en compte des risques naturels, la préservation de l'activité, l'aménagement et structuration du cadre de vie, la gestion des déplacements et la protection de l'espace naturel et du patrimoine paysager.

Espace rural ou périurbain Thématique à prendre en compte	Justification du projet Dispositions prises par le PLU
<p><u>2.1. L'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présenter, le cas échéant, une cartographie des périmètres de captage d'eau potable faisant clairement figurer les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés.</li> <li>- Présenter, le cas échéant, une carte du zonage du document d'urbanisme opposable indiquant qu'une partie du périmètre de captage est classé en zone U.</li> <li>- Faire état que le syndicat de production et de distribution d'eau potable certifie que le projet de développement de la commune tel qu'il est prévu dans le document d'urbanisme est techniquement compatible avec la capacité installée, ou programmée à court terme, de production et de distribution d'eau potable.</li> <li>- Faire état que le syndicat chargé de la collecte et de l'épuration des eaux usées certifie que le projet de développement de la commune tel qu'il est prévu dans le document d'urbanisme est techniquement compatible avec la capacité installée, ou programmée à court terme, d'assainissement des eaux usées.</li> <li>- Faire figurer les objectifs de protection de la ressource en eau et de promotion d'un urbanisme cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau et dont l'impact sur le cycle naturel de celle-ci est le plus limité possible.</li> </ul>	<p>Le périmètre du captage d'eau ne figure pas dans la mesure où sa suppression de la servitude est engagée par la Préfecture.</p> <p>Le syndicat est en mesure d'alimenter le projet de la commune comme le courrier joint en annexes documentaires pièces écrites l'indique. Le SIAEP du Val d'Odon a également été interrogé sur la question de l'AEP et a indiqué que les réserves de capacité étaient suffisantes pour couvrir les besoins de la commune, ainsi que ceux des autres communes adhérentes (cf. courrier du 4 février 2016).</p> <p>Le syndicat est en mesure de traiter les eaux usées du projet communal comme le courrier joint en annexes documentaires pièces écrites l'indique. Pour information et rappel, le SIVU – qui a par définition une vision d'ensemble du territoire et de ses besoins – a été interrogé sur la question du traitement des eaux usées et a indiqué qu'il n'y aurait pas de difficulté ce plan au vu des réserves de capacité existantes (avis remis le 4 février 2016).</p> <p>Les dispositions règlementaires affichent et assurent les objectifs de protection de la ressource en eau : recul de constructibilité de 10 m des berges, interdiction de construire des les zones de débordement de cours d'eau, protection des zones</p>

<p>- Préciser, pour les zones AU d'une superficie de plus d'1 hectare, soit les caractéristiques du zonage spécifique d'assainissement des eaux pluviales ou les préconisations particulières applicables, en accord avec la police de l'eau ; soit les modalités techniques qui permettent que la gestion des eaux pluviales soit organisée sur le terrain même de la ou des opération(s), afin que celle(s)-ci soit(ent) rigoureusement neutre(s) au plan de l'écoulement naturel de l'eau.</p> <p>- Inscire, le cas échéant, la partie de périmètre rapproché de captage non inscrit en zone U dans le document d'urbanisme opposable en zone naturelle N indicée p (Np) ;</p> <p>Le règlement écrit devra :</p> <p>- Inscire à l'article 1 du règlement de la zone N que dans le secteur Np, toute occupation du sol autre que naturelle est interdite et que toute construction, de quelque nature qu'elle soit est interdite.</p> <p>- Inscire à l'article 2 du règlement de la zone AU du PLU que l'aménagement de la zone est autorisé sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>humides qui sont des zones de dénitrification naturelles et possèdent un caractère épuratoire du milieu.</p> <p>Les zone U et AU sont ou seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Les dispositions des articles U4 et AU4 prévoient que les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.</p> <p>Les articles 2 intègrent ces éléments.</p>
<p><b>2.2 La maîtrise du ruissèlement</b></p> <p>- Faire état, le cas échéant, de l'inventaire des haies stratégiques pour la lutte contre le ruissèlement et l'érosion, assortie d'une cartographie.</p> <p>- Justifier de la protection des haies stratégiques pour la lutte contre le ruissèlement et l'érosion, au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>- Faire état, le cas échéant, des zones sensibles au ruissèlement, dans les espaces d'openfield, sur lesquelles pourront être mise en place de diguettes ou fascines, assortie d'une cartographie des terrains concernés.</p> <p>- Faire état de la volonté communale de lutter contre la dégradation des sols et le ruissèlement dans les espaces agricoles par la mise en œuvre de mesures adaptées.</p> <p>- Inscire, le cas échéant, les haies stratégiques pour la lutte contre le ruissèlement et l'érosion protégées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>- Inscire à l'article 13 du règlement des zones concernées que les haies bocagères protégées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7° et figurant au plan de</p>	<p>Les haies ont été identifiées et cartographiées dans le chapitre 2. Elles sont protégées au titre de la loi Paysage.</p> <p>Le rôle spécifique des haies a été notamment décrit au chapitre 2. Ce chapitre sert de base à la justification de leur classement comme élément remarquable.</p> <p>Le projet prévoit la protection des haies et la création de nouvelles haies en ceinture du village.</p> <p>L'essentiel des haies bocagères est protégé et des dispositions réglementaires spécifiques y sont associées.</p> <p>Il n'existe pas de problématique de ruissèlement des eaux de surface dans la commune.</p>

<p>zonage devront impérativement être conservées.</p>	
<p><u>2.3 Préservation de la biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire figurer la carte « la trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole » située dans la partie « orientations cartographiques » du document d'orientations générales ;</li> <li>- Identifier à l'échelle de la commune, par le biais d'une cartographie, les cœurs de nature et expliquer que tous les espaces définis dans les objectifs de cette orientation sont protégés (zones Natura 2000, réserves naturelles, cours d'eau et les Espaces Naturels Sensibles) ;</li> <li>- Identifier les continuités écologiques, les cours d'eau, les chevelus et les zones humides présents sur la commune ;</li> <li>- Expliquer comment les règles graphiques (plan de zonage et orientations d'aménagement et de programmation) et écrites (règlement) définies dans le document d'urbanisme permettent de protéger les cœurs de nature, les cours d'eau, les chevelus et les zones humides et de préserver les continuités écologiques ;</li> <li>- Indiquer, le cas échéant, les protections instituées par les communes limitrophes concernées par la trame ;</li> <li>- Expliquer, le cas échéant, que les aménagements prévus dans la trame sont en accord avec ceux autorisés par cette orientation : infrastructures, réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales ;</li> <li>- Exposer les dispositions prises pour que ces aménagements garantissent un libre passage de la faune et des visiteurs.</li> <li>- Faire figurer l'objectif de préserver la biodiversité du territoire en prenant en compte les principes de la Trame Verte et Bleue inscrite dans le SCoT ;</li> <li>- Faire figurer l'objectif d'assurer les continuités écologiques sur le territoire. Le plan de zonage devra :</li> <li>- Inscire les cœurs de nature en zone naturelle stricte (N) ;</li> <li>- Faire figurer, le cas échéant, les principes de continuité écologique présents sur une zone d'urbanisation future.</li> <li>- Inscire à l'article 2 du règlement des zones</li> </ul>	<p>→ La carte de la trame verte et bleue de Caen Métropole est présentée au chapitre 3.</p> <p>→ Les espaces d'intérêt naturel (vallée, vallon et boisements notamment) ont été identifiés au chapitre 2. Le plateau agricole ouvert comprend un intérêt naturel limité et relativement banal. La vallée de l'Odon et le vallon du pont neuf revêtent néanmoins un intérêt naturel.</p> <p>Le chapitre 2 comprend une carte du réseau hydrographique. La continuité écologique de la vallée de l'Odon est identifiée.</p> <p>Les espaces d'intérêt naturel existants (boisements, vallon, vallée de l'Odon) ont été identifiés. Les principaux boisements sont protégés au titre de l'article L.113-1 (cu). Les haies au titre de l'article L.151-19 (cu). Les dispositions de la zone N préservent les secteurs et pourront aussi générer de l'intérêt naturel complémentaire à terme.</p> <p>Les emplacements réservés et les OAP vont créer une ceinture bocagère autour du bourg.</p> <p>Le PADD fait état de l'objectif de protection de la biodiversité, de préservation des continuités écologiques et identifie la TVTB du SCoT Caen Métropole.</p> <p>Le zonage du PLU classe ces secteurs d'intérêt naturel essentiellement en zone N (sans indice).</p> <p>L'article N2 comprend cette disposition.</p>

<p>concernées par les principes de continuités que les constructions ou aménagements sont autorisés sous réserve d'être liés à des infrastructures, des réseaux ou des équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées ou pluviales et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs ;</p>	
<p><u>2.4.2 Usage du sol dans les espaces naturels récréatifs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier, le cas échéant, les espaces qui pourront accueillir des activités récréatives et expliquer comment ces dernières impliquent une faible occupation du sol.</li> <li>- Faire figurer l'objectif, le cas échéant, de créer des espaces récréatifs tout en préservant le cadre de vie.</li> <li>- Faire apparaître clairement les espaces récréatifs par un nom de zone adapté.</li> <li>- Inscrire à l'article 2 de la zone concernée que les constructions sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation de loisir et d'impliquer une faible occupation du sol</li> <li>- Inscrire à l'article 14 de la zone concernée un coefficient d'occupation des sols de l'ordre de 0,02.</li> </ul>	<p>Les emplacements réservés permettront des parcours doux et offriront de nouvelles promenades. Leur aménagement ne portera pas atteinte à l'intérêt naturel : il pourra s'agir de chemin de terre ou de mélange terre pierre.</p> <p>Les dispositions des articles de la zone N limitent l'occupation des sols et assurent une protection.</p> <p>La vocation d'espace naturel récréatif est désignée dans les OAP.</p> <p>S'agissant de zones naturelles, la limitation du droit à construire est fixée aux articles N2 et N9, notamment.</p>
<p><u>3.1 Privilégier le renouvellement et la mutation des espaces urbanisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier, le cas échéant, le potentiel de terrains libres dans les espaces urbains existants, le bâti à réhabiliter ainsi que les friches urbaines existantes.</li> <li>- Expliquer comment les règles des zones U des PLU ou des POS, telles qu'elles apparaissent dans le règlement, ne s'opposent pas à la densification de ces espaces, à la réhabilitation du bâti existant ou au changement de destination des bâtiments.</li> <li>- Expliquer comment les extensions urbaines se feront en continuité des zones urbanisées et comment elles intègrent l'économie de l'espace et la gestion raisonnée du stationnement.</li> </ul>	<p>Le potentiel est identifié et chiffré au chapitre 2 : une trentaine de logements sur la base d'une densification ayant des densités entre 12 et 15 logements / ha. Il est intégralement pris en compte dans le projet communal avec toutefois un coefficient de rétention de 25%.</p> <p>Les OAP régissent les principaux secteurs de densification et permettent de l'optimiser et de l'organiser en cohérence avec le tissu urbain.</p> <p>Les articles 5 et 14 ne sont pas règlementés. Les règles de prospect n'imposent pas de reculs préjudiciables à une gestion économe.</p> <p>Les zones AU se situe en continuité directes du bourg. Elles permettent des connexions interquartiers. Leur surface est limitée au besoin du projet de développement modérée. Elle est inférieure de 16% au maximum fixé par le SCoT Caen Métropole.</p>

<p>- Expliquer en quoi les orientations d'aménagement et de programmation précisent les objectifs de densité et permettent la mixité sociale et fonctionnelle définie dans le SCoT.</p> <p>- Indiquer que le développement de l'urbanisation se fera de préférence dans les zones urbanisées ainsi que dans une logique de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses ;</p> <p>- Indiquer que les extensions de l'urbanisation se feront dans la continuité des zones urbanisées, dans un souci d'économie d'espace et de gestion raisonnée du stationnement</p> <p>- Faire figurer la volonté d'inscrire les règles de densité et de mixité sociale tels qu'ils sont affichés dans les fiches-orientations.</p> <p>Préciser les objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont affichés dans les fiches-orientations.</p> <p>- Préciser les objectifs de mixité des fonctions urbaines.</p> <p>- Inscrire à l'article 2 des zones U, AU et NA des PLU et POS que l'aménagement de ces zones est autorisé sous réserve d'être compatible avec les OAP.</p> <p>- Inscrire à l'article 2 des zones U que le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat.</p>	<p>Les OAP encadrent le nombre de logements à créer dans les secteurs et leur forme urbaine. Le minimum de 12 logements / ha est affiché dans le PADD.</p> <p>Le potentiel de densification est pris en compte. Près de la moitié des développements se pourraient se faire en densification, même si cette valeur pourrait être ramenée à 1/3 par le coefficient de rétention de 25%. La modification qui ouvrira à l'urbanisation la zone 2AU justifiera de la mobilisation ou non du coefficient de rétention dans le temps. Cette urbanisation ultérieure apporte la garantie d'évaluation des objectifs à moyen terme.</p> <p>La surface consommée en extension urbaine par le projet est inférieure au seuil maximal que le SCoT a défini pour juger ou non du développement modéré, économe et contenu. Les zones AU se trouvent en continuité directe du village. Certaines étaient pour partie en zone U dans le POS.</p> <p>La mixité urbaine et des parcelles plus petites permettront la mixité sociale.</p> <p>Les secteurs AUe encourageront la mixité des fonctions urbaines par la possibilité de créer une zone mixte habitat / activité. La vocation dominante sera néanmoins l'activité. La zone proposera une offre inexistante, entre la ZAE et les débuts de l'activité « dans le garage ». Cette zone mixte bénéficiera aux populations locales. Elle pourra être commercialisée par la commune.</p>
<p><u>3.1.1 Dispositions applicables aux communes de l'espace rural ou périurbain concernées</u></p> <p>- Fournir l'indication précise du nombre de logements de la commune au 1er janvier 2011 en prenant le chiffre du recensement de la population le plus récent de l'INSEE comme source, qui deviendra la source de référence pour les vingt années suivantes.</p> <p>- Préciser l'enveloppe spatiale à des fins d'habitat résultant du calcul prévu dans l'orientation,</p> <p>- Fournir un tableau de surface des zones faisant apparaître clairement la surface des zones 1AU et 2AU à dominante d'habitat.</p> <p>- Justifier que les règles dans une zone AU du PLU, telles</p>	<p>La Commune comptait 181 logements en 2011. Cette valeur légale sert de base pour le calcul du potentiel de développement défini par le SCoT Caen Métropole : <math>181 \times 0,025 = 4,5</math> ha maximum en extension urbaine à vocation d'habitat pour les 20 prochaines années. Le projet prévoit 3,78 ha de secteurs 1AU et 2AU à vocation d'habitat.</p> <p>Les OAP des secteurs fixent les densités prenant en compte les orientations du SCoT.</p>

<p><i>qu'elles apparaissent dans le règlement de chacune de ces zones destinées à l'habitat, ne s'opposent pas à la réalisation d'au moins 12 logements net à l'hectare.</i></p>	
<p><u>3.5 Préserver les espaces productifs agricoles</u></p> <p>- Exposer les raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles au regard de l'organisation de l'espace telle qu'elle ressort du projet urbain de la commune.</p> <p>- Expliquer le cas échéant l'impact de l'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation affectée par une ouverture à l'urbanisation.</p> <p>- Faire état de la volonté de la commune de préserver les espaces agricoles productifs présents sur son territoire.</p>	<p>Le projet optimise l'utilisation tissu bâti existant par de la densification. Afin d'organiser un scénario de développement modéré (choix communal), une extension urbaine limitée est envisagée progressivement.</p> <p>L'impact de l'extension urbaine sur les exploitations est limité du fait des faibles surfaces du projet. Elles donneront lieu à des compensations financières. Les exploitants sont propriétaires du foncier. Par ailleurs, le projet global « rend » près de 5 ha à l'agriculture relativement aux zone U et NA du POS.</p> <p>Les secteurs AUe se situent le long de la RD214. Ils permettent des liaisons interquartiers et de développement d'activités économiques bénéficiant aux populations locales.</p> <p>La dimension adaptée des secteurs d'extension urbaine limite l'impact sur l'activité agricole. En dehors du bourg et des secteurs d'intérêt naturel ou paysager (où l'agriculture peut s'exercer), le territoire communal correspond à une zone A (sans indice) où tous les développements agricoles sont possibles, sous réserve des articles A1 et A2. Les sièges d'exploitation sont spécifiquement identifiés et les exploitants peuvent s'y développer également. Le projet rend des espaces à l'agriculture notamment les meilleures terres au Sud du bourg.</p>
<p><u>5.1.2 Dispositions applicables aux infrastructures routières</u></p> <p>- Montrer, dès lors que la collectivité a inscrit dans son document d'urbanisme la création d'une nouvelle liaison routière, que cette dernière est soit support de développement urbain, soit qu'elle vise à améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux, soit que sa justification dépasse le périmètre du SCoT Caen Métropole ;</p> <p>- Expliquer comment les règles graphiques ou/et écrites définies dans le document d'urbanisme ne s'opposent pas à la réalisation de la nouvelle liaison routière ;</p> <p>- Faire figurer, si elle en a connaissance, les aménagements cyclables ou, le cas échéant, le tracé de l'itinéraires de substitution prévu, lors de la création ou la rénovation de nouvelles infrastructures routières et expliquer comment les règles graphiques ou/et écrites définies dans le document d'urbanisme ne s'opposent</p>	<p>Les orientations d'aménagement confirment que les nouvelles liaisons accompagnent des développements urbains, confortent la sécurité des déplacements par des aménagements (carrefour, voie douce, chaussée...)</p> <p>Le projet incite à une organisation urbaine davantage maillée diluant les flux (cf. PADD, OAP, règlement graphique).</p> <p>Ces nouvelles voies sont régies par des OAP et/ou accompagnées d'emplacements réservés.</p> <p>Les nouvelles voies et le projet accompagnent les développements urbains, améliorent la sécurité routière et favorisent les déplacements doux ou</p>

<p><i>pas à la réalisation de ces aménagements.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Faire état d'un projet d'infrastructure routière nouvelle sur la commune</i></li> <li><i>o Soit pour accompagner le développement urbain prévu,</i></li> <li><i>o Soit pour améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux,</i></li> <li><i>o Soit parce que sa justification dépasse le périmètre du SCoT.</i></li> </ul>	<p>partagés</p>
<p><u>6.1 Dispositions relatives à l'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux</u></p>	<p>Le règlement autorise les activités économiques liées à la vocation dominante d'habitation.</p>
<p><u>6.2 Raccordement aux réseaux numériques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Faire état des zones desservies par le réseau numérique ainsi que les raccordements programmés sur la commune.</i></li> </ul> <p>1. <i>Si une commune est desservie par le réseau numérique ou si la desserte est programmée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Justifier que les zones d'extension de l'urbanisation ainsi que les grands équipements publics ou privés sont prioritairement positionnés dans les zones desservies, ou facilement raccordables ou dont le raccordement est programmé.</i></li> </ul> <p>2. <i>Si une commune n'est pas desservie par le réseau numérique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indiquer que la commune n'est pas raccordée au réseau numérique et que aucun projet de raccordement n'est prévu à la date de l'approbation du document d'urbanisme et qu'en conséquence les zones d'extension de l'urbanisation ainsi que les grands équipements publics et privés pourront être localisées dans des secteurs non raccordés.</i></li> <li>- <i>Indiquer pour les communes concernées que les extensions de l'urbanisation doivent se faire prioritairement dans les zones desservies par le réseau numérique ou dont le raccordement est programmé.</i></li> </ul>	<p>Cette thématique est évoquée au chapitre 1. La prise en compte des communications numériques figure au PADD. La polarisation des développements favorise le raccordement de la population aux communications numériques.</p>
<p><u>6.3.1 Dispositions relatives à l'implantation des activités logistiques</u></p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p><u>6.4.1 Dispositions relatives à l'implantation des activités touristiques</u></p>	<p>De nouvelles promenades seront rendues possibles par les emplacements réservés, notamment des parcours au bord de l'eau le long de l'Odon.</p>

<p><u>6.5.2 Critères d'implantation des zones d'activités incompatibles avec l'habitat</u></p>	<p>La commune n'est pas directement concernée.</p>
<p><u>6.6.1 Dispositions applicables aux bâtiments et zones d'activités</u></p>	<p>Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique. Une attention particulière sera portée sur la perception du projet dans l'environnement proche et lointain.</p>
<p><u>6.6.2 Création d'une zone d'activités en dehors de tout contexte urbanisé</u></p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p><u>7.1 Maintenir des coupures d'urbanisation</u></p> <p>1. Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présenter une photo aérienne couvrant la commune et les parties urbanisées des communes limitrophes (disponible auprès du Syndicat Mixte Caen-Métropole).</li> </ul> <p>2. Si une commune ne s'estime pas concernée par cette orientation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit expliquer comment son projet communal ne porte pas atteinte à une coupure d'urbanisation d'au moins 200 mètres,</li> <li>- Soit expliquer que son projet communal ne la rapproche pas de moins de 200 mètres de l'espace urbanisé d'une commune voisine,</li> <li>- Soit expliquer qu'elle ne se considère pas concernée par les caractéristiques paysagères définies par l'orientation,</li> <li>- Soit expliquer comment la coupure est support d'un projet urbain intercommunal validé par les communes concernées.</li> </ul> <p>3. Si une commune s'estime concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présenter une cartographie indiquant le ou les espace(s) concerné(s) par l'instauration d'une ou de coupure(s) d'urbanisation et la largeur de celle(s)-ci.</li> <li>- Exposer les dispositifs réglementaires et/ou de zonage pris pour assurer la protection de la ou des coupure(s) d'urbanisation.</li> </ul> <p>Le PADD devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire figurer les objectifs de protection du grand paysage de la plaine de Caen, objectifs justifiant la matérialisation d'une ou de coupure(s) d'urbanisation entre l'espace urbanisé présent et à venir de la commune et celui de sa ou ses voisine(s) concernée(s).</li> </ul> <p>Le plan de zonage devra inscrire, le cas échéant, la part de la coupure concernant son territoire en zone agricole (A) ou Naturelle (N).</p>	<p>Les développements sont éloignés des limites communales.</p>

<p><u>7.2 Promouvoir l'architecture contemporaine et les énergies renouvelables</u></p>	<p>Les articles du règlement ne portent pas atteinte à l'innovation architecturale. Ils offrent des larges possibilités d'aspects.</p>
<p><u>8.1.1 Risque d'inondation par débordement de cours d'eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exposer la nature et l'ampleur du risque auquel la commune est confrontée ;</li> <li>- Faire figurer une cartographie indicative des secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement ;</li> <li>- Exposer les dispositions prises dans le document d'urbanisme au regard de cet aléa ;</li> <li>- Présenter, pour les communes concernées, une cartographie du zonage réglementaire du P.P.R.I de la Basse-Vallée de l'Orne ;</li> <li>- Expliquer, pour les communes concernées, comment les zones classées à risque fort (rouge) sont rendues inconstructibles par un zonage adapté.</li> <li>- Faire état de la présence sur le territoire communal des secteurs soumis aux risques d'inondation par débordement ;</li> <li>- Indiquer la volonté communale de prendre toute disposition de nature à garantir la sécurité des personnes et des biens ;</li> <li>- Indiquer, pour les communes concernées, qu'elle est intégrée au P.P.R.I de la Basse-Vallée de l'Orne et que les zones classées à risque fort (rouge) présentes sur leur territoire seront protégées de toute urbanisation.</li> <li>- Faire figurer les secteurs classés à risque fort (rouge) dans le PPRI de la Basse Vallée de l'Orne.</li> </ul>	<p>Le chapitre 3 inventorie les prédispositions aux risques naturels présents sur la commune. Des extraits cartographiques illustrent le chapitre.</p> <p>La vallée de l'Odon (principale zone de risques) correspond à un secteur de protection.</p> <p>Il n'existe pas de PPR sur le territoire. Des dispositions réglementaires spécifiques prennent en compte les prédispositions au risque naturel (art.1 ou art.2). Les cartographies de prédispositions au risque naturel sont jointes en annexes documentaires.</p>
<p><u>8.1.2 Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exposer la nature et l'ampleur du risque auquel la commune est confrontée ;</li> <li>- Faire figurer une cartographie indicative des secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de</li> </ul>	<p>Le chapitre 3 inventorie les prédispositions aux risques naturels. Des extraits cartographiques illustrent le chapitre.</p> <p>Des dispositions réglementaires particulières</p>

<p><i>nappe phréatique ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Exposer les dispositions prises dans le document d'urbanisme au regard de cet aléa.</i></li> <li>- <i>Faire état de la présence sur le territoire communal des secteurs soumis aux risques d'inondation par remontée de nappe phréatique;</i></li> <li>- <i>Indiquer la volonté communale de prendre toute disposition de nature à garantir la sécurité des personnes et des biens.</i></li> </ul>	<p>prennent en compte les indices d'éventuels risques.</p>
<p><u>8.1.3 Risque d'inondation par ruissellement</u></p>	<p>Le chapitre 1 fait état du ruissèlement. La protection des haies et boisements conforte la gestion hydraulique communale. Les OAP et les intentions de gestion des eaux à ciel ouvert viennent aussi conforter la gestion hydraulique du site.</p>
<p><u>8.1.4 Risque lié aux mouvements de terrain et risque minier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Exposer la nature et l'ampleur du risque auquel la commune est confrontée ;</i></li> <li>- <i>Faire figurer une cartographie indicative des secteurs concernés par un risque lié aux mouvements de terrain et/ou un risque minier ;</i></li> <li>- <i>Exposer les dispositions prises dans le document d'urbanisme au regard de cet aléa.</i></li> <li>- <i>Faire état de la présence sur le territoire communal des secteurs soumis aux risques liés aux mouvements de terrain et/ou un risque minier ;</i></li> <li>- <i>Indiquer la volonté communale de prendre toute disposition de nature à garantir la sécurité des personnes et des biens.</i></li> </ul>	<p>Le chapitre 3 inventorie les prédispositions aux risques naturels. Des extraits cartographiques illustrent le chapitre.</p>
<p><u>9.1 Dispositions applicables aux voies nouvelles</u></p>	<p>De nouvelles liaisons interquartiers sont prévues, aire de covoiturage, voies douce.</p>
<p><u>9.2 Dispositions applicables à l'implantation des équipements publics</u></p>	<p>Des emplacements réservés, des intentions d'OAP correspondent à des vocations de détente / loisirs et pourra recevoir quelques équipements.</p>
<p><u>10.1 Densification des zones urbaines existantes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Expliquer comment les règles des zones U des PLU ou des POS, telles qu'elles apparaissent dans chacune des zones, ne s'opposent pas à la densification des zones d'urbanisation existantes ;</i></li> <li>- <i>Faire état, le cas échéant, de l'étude de densification</i></li> </ul>	<p>L'article U14 n'est pas règlementé. Les articles U6 et U7 n'imposent pas de recul préjudiciable à une gestion économe. L'article U5 n'est pas règlementé.</p> <p>Le potentiel est identifié et chiffré au chapitre 2. Il est intégré dans le projet. Il est organisé considérant</p>

<p><i>des zones déjà urbanisées, et notamment du potentiel d'urbanisation qui en découle.</i></p> <p><i>- Indiquer que le développement de l'urbanisation privilégiera la densification des zones d'urbanisation existantes.</i></p>	<p>la protection du patrimoine et/ou le besoin en équipement, en service.</p> <p>La densification pourra s'effectuer dès l'approbation du PLU. Une mission a été confiée à un bureau d'études techniques pour des réflexions opérationnelles en secteur Up.</p>
<p><u>10.2 Développement des modes de transport doux</u></p> <p><i>- Lors de la création ou de réhabilitation de la voirie autour d'une gare ferroviaire ou d'un arrêt de TCSP, d'un pôle d'activités, d'un équipement culturel ou sportif, expliquer comment les règles édictées au sein document d'urbanisme permettent :</i></p> <p><i>o d'intégrer la création d'espaces spécifiques et adaptés de parking à destination des vélos ;</i></p> <p><i>o de faciliter l'accès des modes de déplacement doux à l'infrastructure/au pôle ;</i></p> <p><i>- Exposer les dispositions réglementaires destinées à prévoir la création d'un espace spécifique et adapté de parking pour les vélos pour tout projet de construction de logements collectifs et intermédiaires d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,</i></p> <p><i>- Indiquer la volonté communale de favoriser les modes de déplacement doux et de prévoir des espaces de stationnement adaptés pour les vélos.</i></p>	<p>Les nouvelles voies accompagnent les développements urbains, améliorent la sécurité routière et favorisent les déplacements doux communaux et intercommunaux.</p> <p>Les déplacements doux pourront s'effectuer sur des voies douces en site propre ou sur des voies dites partagées.</p> <p>Les articles U12 et AU12 comprennent des dispositions pour le stationnement des cycles.</p>

\*\*\*\*\*

Département du Calvados

Commune de GAVRUS

# P.L.U.

Approuvé le...

Plan Local d'Urbanisme

**Modification simplifiée n° 2**

**Notice de présentation**  
Modification simplifiée N° 2

Département du Calvados

Commune de GAVRUS

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Modification simplifiée n° 2**

**Notice de présentation**  
Modification simplifiée N° 2

# Sommaire

1. Introduction .....	3
I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	3
a. Rappel sur la procédure de modification simplifiée .....	3
b. Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU .....	3
II. Motifs de la Modification simplifiée .....	4
2. Présentation des documents modifiés .....	5
I. Modification de la pièce n°3 – Orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	5
a. Modification du périmètre de l’OAP du secteur « rue du Moulin ».....	5
b. Modification du contenu de l’OAP.....	6
II. Modification de la pièce n° 4b : règlement graphique .....	11
a. Modification des emplacements réservés .....	11
b. Protection de la haie identifiée lors du travail de rédaction de l’OAP « rue du Moulin ».....	17
III. Modification de la pièce n° 4a : règlement écrit.....	19
IV. Modification de la pièce n° 3 : Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	21

# 1. Introduction

## I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Par délibération du 17 octobre 2017 le conseil municipal a approuvé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 23 janvier 2020.

Par délibération en date du 17 juin 2021, la commune de Gavrus a entériné son souhait de faire évoluer le document d'urbanisme, et a fixé le nouveau périmètre de réflexion pour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la rue du Moulin.

L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU est pris en date du 11 janvier 2022.

### a. Rappel sur la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification des documents d'urbanisme est prévue à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui l'a modifié partiellement.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris en application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et consolidé au 30 Septembre 2016, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme précise les cas d'utilisation de cette procédure et les modalités de sa mise en œuvre.

### b. Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

L'Article L153-45 précise les points suivants :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article L153-46 du Code de l'urbanisme précise :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

## II. Motifs de la Modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU de Gavrus a été engagée sur demande des élus qui ont observé plusieurs adaptations à assurer :

- Ajuster les règlements graphiques et écrits afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités.
- Etudier le devenir des constructions anciennes situées autour de l'ancien laboratoire situé rue du Moulin,
- Tenir compte du devenir de la maison Madeleine (vente, réhabilitation, démolition...) située sur la parcelle AB17 le long de la place Royal Welch,
- Proposer une articulation cohérente des déplacements routiers et piétonniers dans le nouveau périmètre de l'OAP,
- Tenir compte de la gestion des eaux pluviales provenant des aires urbanisées situées en amont de la place Royal Welch.

**La modification n'a ainsi pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances.**

La commune a donc décidé de procéder à cette modification simplifiée.

Les motifs expliqués ci avant ont conduit à modifier les pièces du PLU suivantes :

- Pièce n°3 – OAP
- Pièce n°4-a Règlement écrit
- Pièce n°4-b Règlement graphique

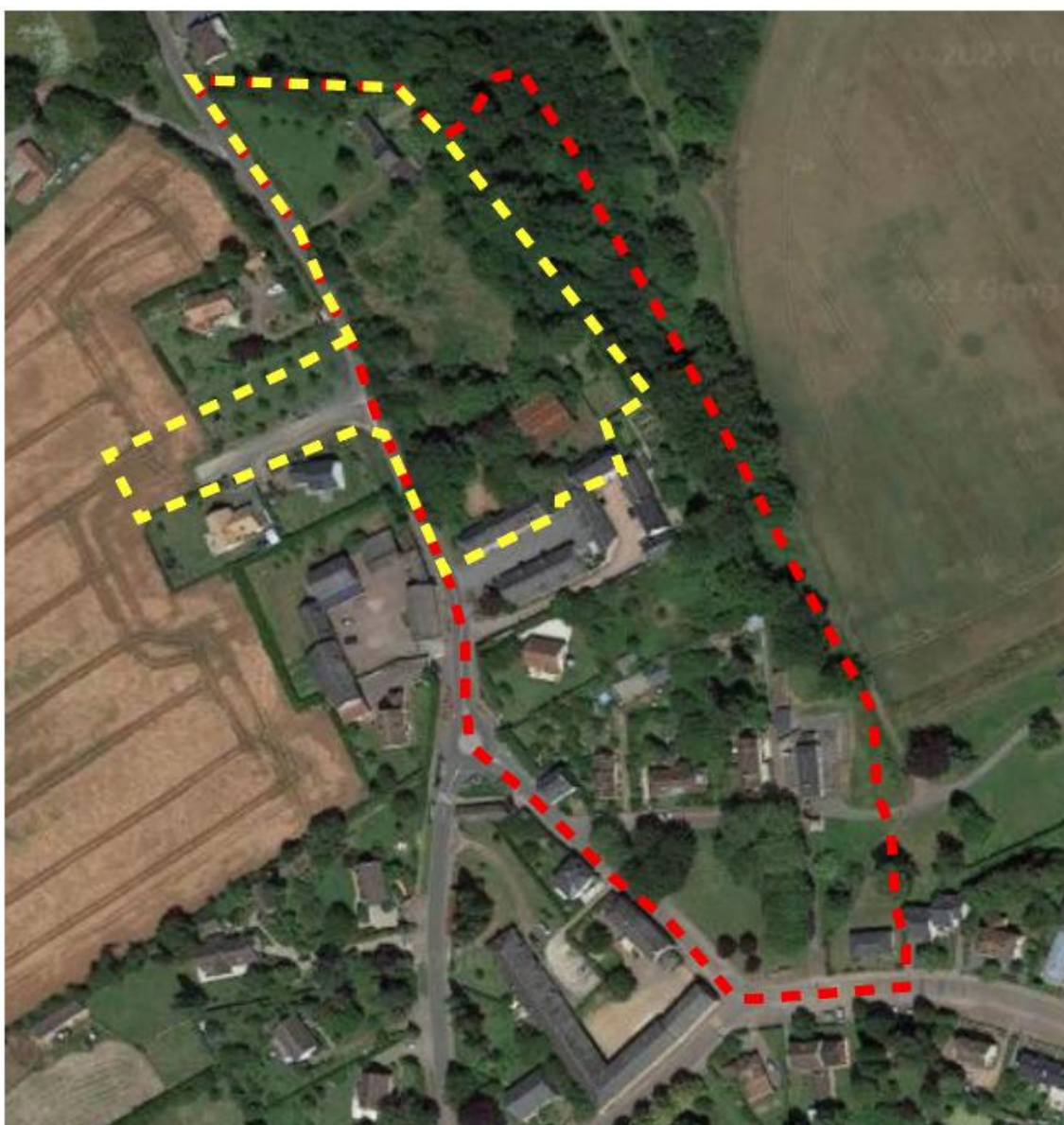
## 2. Présentation des documents modifiés

- I. Modification de la pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - a. Modification du périmètre de l'OAP du secteur « rue du Moulin ».

La commune de Gavrus souhaite revoir le périmètre de son OAP afin de l'élargir dans le but d'assurer une véritable cohérence urbaine pour un secteur à enjeux situé en plein cœur de bourg.

Le nouveau périmètre est délimité par des pointillés rouges.

**Il a été déterminé par le conseil municipal, par voie de délibération en date du 17 juin 2021.**



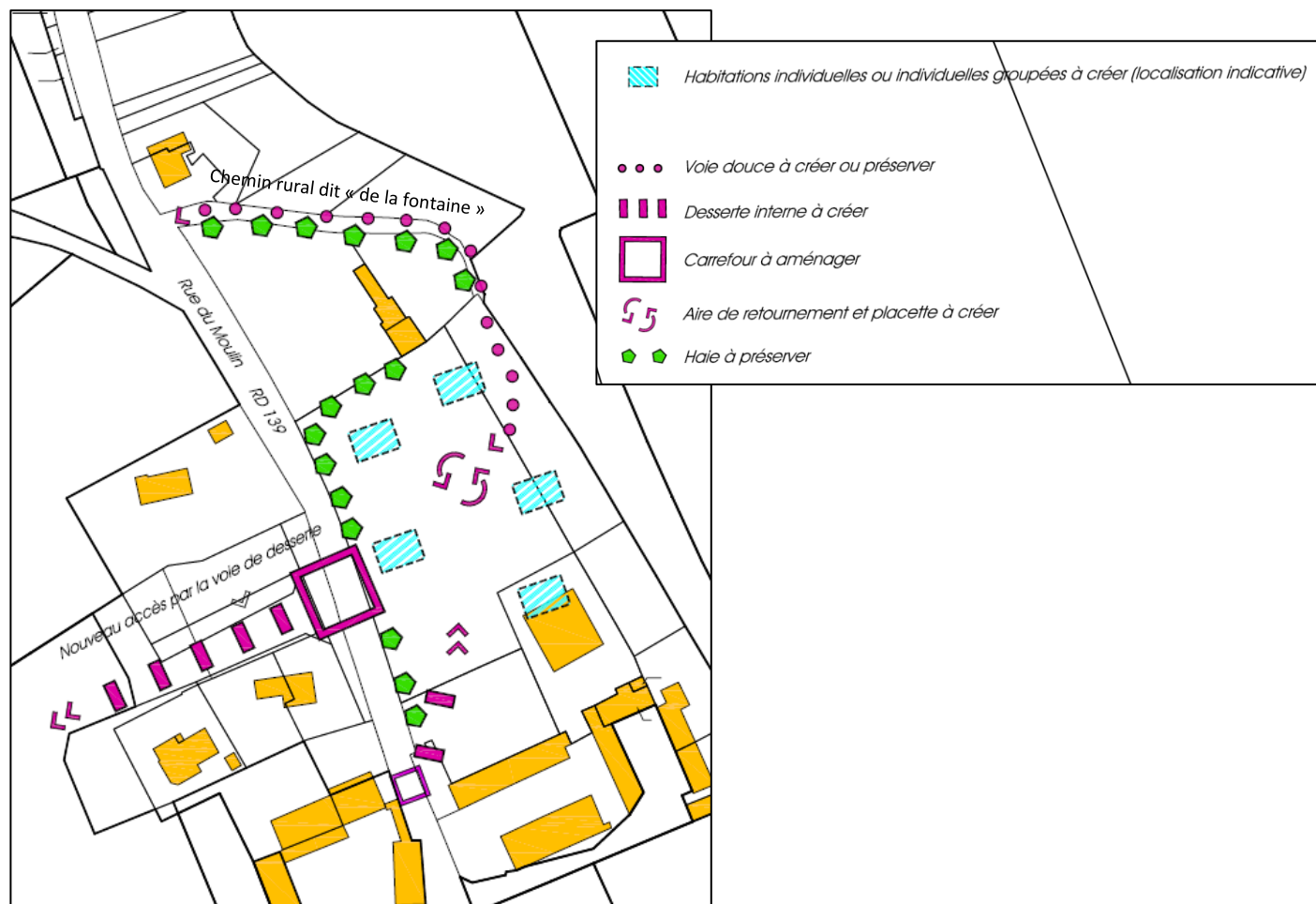
Ancien périmètre de l'OAP



Nouveau périmètre de l'OAP

## b. Modification du contenu de l'OAP

L'OAP du PLU en vigueur, pour le secteur de la rue du Moulin, traitait plusieurs thèmes de l'aménagement urbain :



Les élus ont souhaité élargir la réflexion, et repenser l'organisation urbaine du secteur afin d'apporter plus de cohésion au centre bourg, anticipant le fait qu'il pourrait faire l'objet de plusieurs opérations, et donc être urbanisé « au coup par coup ».

Cette cohérence tient en plusieurs thèmes de l'aménagement urbain, que les élus ont souhaité préciser avec une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation :

**Les liaisons douces** (piétons / cycles), qui doivent être pensées à l'échelle de la commune, du « tour de ville ». Ce secteur est particulièrement central, puisqu'il doit permettre de raccorder des chemins importants de la commune (chemin de la Bruyère et chemin rural dit « de la fontaine ») vers le centre bourg.

**Les espaces plantés**, et notamment la haie surplombant le mur qui longe la RD139. Cette haie qui devra faire l'objet d'un diagnostic sanitaire et paysager avant travaux, pourra éventuellement être « nettoyée » de ses imperfections, mais devra être conservée en tant que linéaire planté. Elle renforce

en effet la notion d'entrée de bourg, sur le plan paysager. On note que ce linéaire est déjà protégé au sein de l'OAP en vigueur. Les élus se sont également intéressés au linéaire situé au nord du secteur, actuellement non planté, mais dont la plantation future pourrait avantageusement compléter la haie existante, le long de la RD139.

**La gestion des eaux pluviales.** Elle reste un élément important sur la commune notamment sur le secteur de la place Royal Welch, prairie inondable, qui accueille un important volume d'eaux pluviales. Elle devra faire l'objet d'aménagements et de consolidations si Gavrus devait connaître un développement prochain.

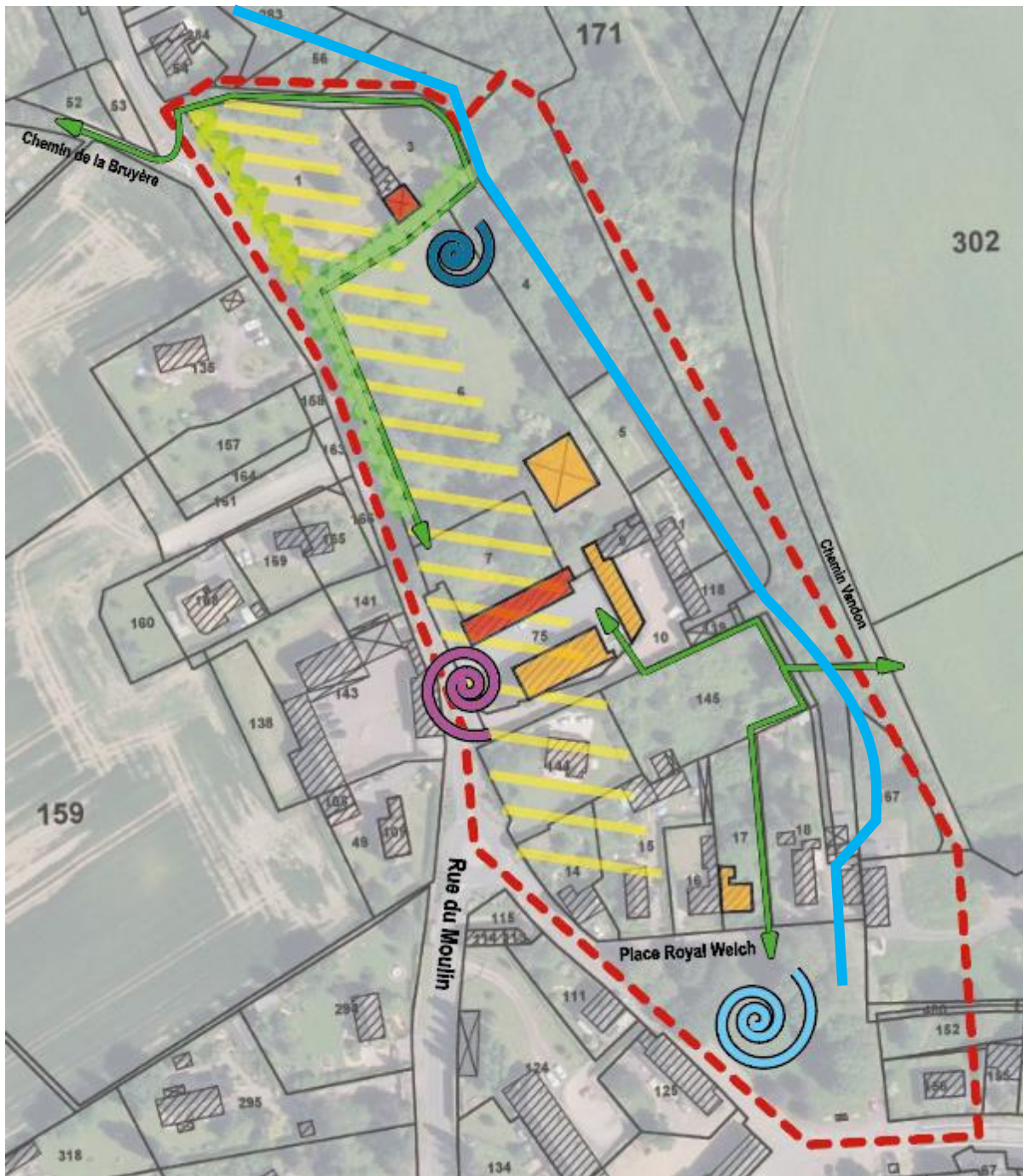
Il a également été décidé de localiser un espace privilégié pour la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, dans le cadre de l'aménagement de la parcelle AB006.

Il est également envisagé de définir un emplacement réservé tout le long du parcours du ruisseau situé à l'est de l'OAP.

**La question des accès au secteur.** L'OAP en vigueur en localisait deux, mais la commune souhaite prévoir un accès principal et unique défini pour le secteur, donnant sur la rue du Moulin. Le conseil Départemental a été consulté et a rendu ses prescriptions techniques dans le cadre de cet aménagement. Elles seront reprises dans le cadre de la rédaction de l'OAP.

**Le devenir des bâtiments existants.** Ils sont plusieurs, certains pouvant être démolis (ne présentent pas d'aménités architecturales ou patrimoniales particulières) ou restaurés, d'autres présentant un intérêt architectural et patrimonial, et qui devront être conservés dans leur aspect général (enveloppe, volumes, teintes).

**Au vu de tous ces objectifs, l'OAP a été ainsi modifiée :**



- 

Fonctionnement de l'écoulement des eaux pluviales (fossé existant).
- 

A l'intérieur d'une bande de 40m comptée depuis l'axe de la RD139, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 8m. Cette règle vaut également pour les extensions des constructions existantes.
- 

Périmètre retenu pour la présente OAP. Etant entendu que le secteur pourra être urbanisé en plusieurs opérations, mais qu'aucune ne devra compromettre la réalisation de cet aménagement d'ensemble.
- 

Accès principal et unique défini pour le secteur, donnant sur la rue du Moulin (RD139). La solution technique retenue devra être concertée et validée par le Conseil Départemental.
- 

Bâtiment existant pouvant être démolé (ne présente pas d'aménités architecturales ou patrimoniales particulières) ou restauré.
- 

Bâtiment existant présentant un intérêt architectural et patrimonial, qui devra être conservé dans son aspect général (enveloppe, volumes, teintes). Les extensions seont admises, tant qu'elles respectent le caractère patrimonial du site. Le bâtiment pourra faire l'objet d'un découpage en plusieurs logements.
- 

Liaisons douces (piétons / cycles) traversant le secteur de part en part, et permettant de rallier les chemins existant de la commune (chemin de la Bruyère et chemin Vandon).
- 

Emplacement privilégié pour la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, dans le cadre de l'aménagement de la parcelle AB006, au coeur du secteur objet de la présente OAP.
- 

Prairie inondable de la place Royal Welch. Recueille un volume important d'eaux pluviales, à l'échelle de la commune. Pourra faire l'objet d'aménagements visant à adapter son volume d'accueil, et à consolider les ouvrages nécessaires à la sécurité des alentours. La gestion des eaux pluviales pour les parcelles destinées à l'habitation, sur le secteur objet de l'OAP, devra être prévue "à la parcelle" afin de ne pas accentuer les problématiques existantes.
- 

Haie existante qui devra faire l'objet d'un diagnostic sanitaire et paysager avant travaux, qui pourra être "nettoyée" de ses imperfections mais devra être conservée en tant que linéaire planté, impactant sur le plan paysager en entrée de bourg. Elle sera bordée, sur toute sa longueur, d'une sente piétonne dans le cadre de l'aménagement du quartier. **Ainsi, une bande inconstructible de 10m de large (reportée au règlement graphique) est instaurée afin d'assurer la protection de la haie et la réalisation de la sente.**
- 

Linéaire actuellement non planté, mais dont la plantation pourrait avantageusement compléter la haie existante, le long de la RD139.

### Les constructions existantes

Concernant les anciennes constructions se situant autour de l'ancien laboratoire, nous les retrouvons sur le schéma par des bâtiments colorés en rouge et orange.

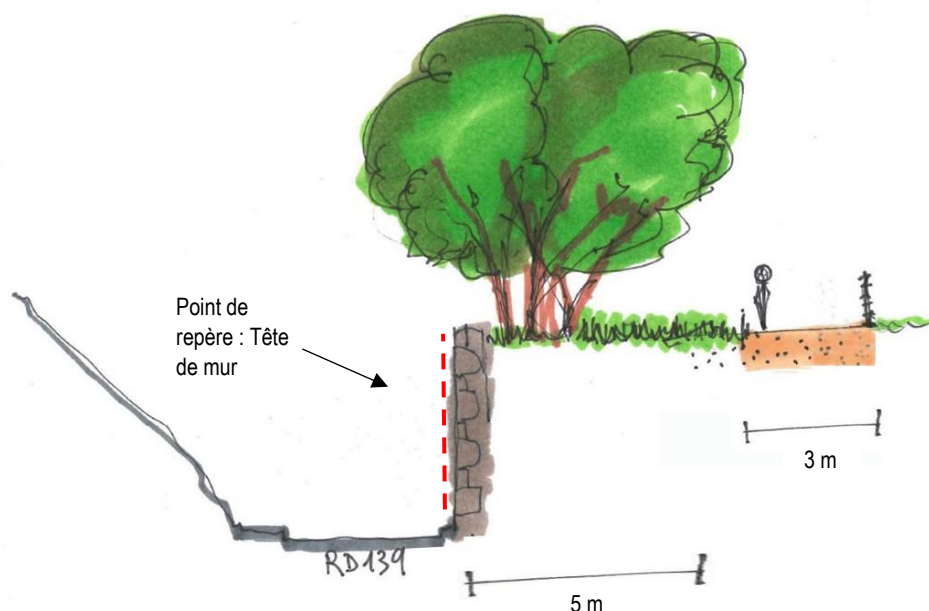
Pour ce qui concerne les bâtiments de couleur rouge, ces bâtiments qui présentent un intérêt architectural et patrimonial, ils devront être conservés dans leur aspect général, il est par exemple question du bâtiment d'habitation se situant en face de l'ancien laboratoire. Pour celui-ci, les extensions seront admises, tant qu'elles respectent le caractère patrimonial du site, le bâtiment pourra aussi faire l'objet d'un découpage en plusieurs logements.

Pour ce qui des bâtiments de couleur orange comme, justement pour l'ancien laboratoire, ou le hangar en tôle, ils pourront être démolis ou bien restaurés, selon les projets des opérateurs futurs. Ils ne présentent pas d'aménités architecturales immédiates, ou d'intérêt patrimonial particulier.

### Les liaisons douces

Au sein de cette OAP, nous retrouvons l'apparition de plusieurs nouveaux accès et de nouvelles liaisons, ici l'accent est bien mis sur des liaisons douces. Comme on peut le voir sur le schéma de l'OAP, ces nouvelles liaisons douces sont représentées par un fléché vert partant du chemin de la Bruyère, longeant la haie jusqu'au secteur de l'ancien laboratoire.

Il est envisagé que la création de la sente, lorsque son linéaire longe la haie protégée, fasse l'objet d'un aménagement global et intégré, profitant de la présence d'une haie déjà constituée et bien développée.



Il est prévu une protection de 8m de large, à compter de la limite de parcelle, afin de permettre une largeur suffisante à l'intégration paysagère et fonctionnelle de la sente le long de la haie existante.

5 m intégrant la majorité des fûts, 3 m de dégagement prévoyant la présence de branches basses ou de fûts diffus, ainsi que pour l'aménagement d'une sente en site propre, suffisamment éloignée du mur de soutènement (lorsque le linéaire est concerné) pour prévenir tout risque.

Plus au sud, à partir du secteur du « laboratoire », le cheminement doux pourra rejoindre le chemin Vandon ainsi que la Place Royal Welch. Pour satisfaire cet objectif, une solution de desserte pourrait être envisagée par la « maison Madeleine » située sur la parcelle AB17, qui fait actuellement l'objet d'une **procédure d'abandon manifeste**. Sa localisation pourrait permettre, par ailleurs, des accès automobiles si la parcelle n°145 venait, un jour, à faire l'objet d'une opération d'aménagement.

### La place Royal Welch



La place Royal Welch située au sud du secteur est concernée par une spirale bleue sur le schéma de l'OAP. C'est un espace inondable qui se retrouve régulièrement sollicité. Celui-ci devra être pris en compte dans les logiques d'aménagements, notamment en termes de gestion des eaux pluviales, et la commune envisage dès à présent des aménagements qui permettraient de le conforter dans son rôle de régulateur, à l'échelle de la commune.

### Les haies, existantes et « à créer »

Nous retrouvons deux catégories de haies. En vert foncé sur le plan, la haie existante et en vert clair une haie « à réaliser » qui permettra de compléter celle déjà existante.

La haie existante devra faire l'objet d'un diagnostic sanitaire et paysager avant travaux, elle pourra être "nettoyée" de ses imperfections mais devra être conservée en tant que linéaire planté, impactant sur le plan paysager en entrée de bourg.

Cependant, une partie d'environ 13 mètres de la haie située le long de la RD139 sera amputée à la suite d'une préconisation du conseil départemental, jugeant que ce linéaire constitue un obstacle à la visibilité, dans le cadre de la création d'un accès unique, souhaité par la commune.

Sur cette longueur de 13m, le mur de soutènement devra garder une hauteur minimum de 1,00m.

### Limitation des hauteurs

A l'intérieur d'une bande de 40m comptée depuis l'axe de la RD139, la hauteur totale des constructions sera limitée à 8m (contre 12m maximum autorisés dans le règlement de la zone Ua).

Cette disposition a été inscrite afin de ménager un effet de perspective depuis l'entrée nord de la commune, avec des hauteurs progressives qui permettront d'identifier un quartier urbain, dès la RD139.

Cette disposition sera reprise au sein du règlement littéral du PLU (présentation ci après).



## II. Modification de la pièce n° 4b : règlement graphique

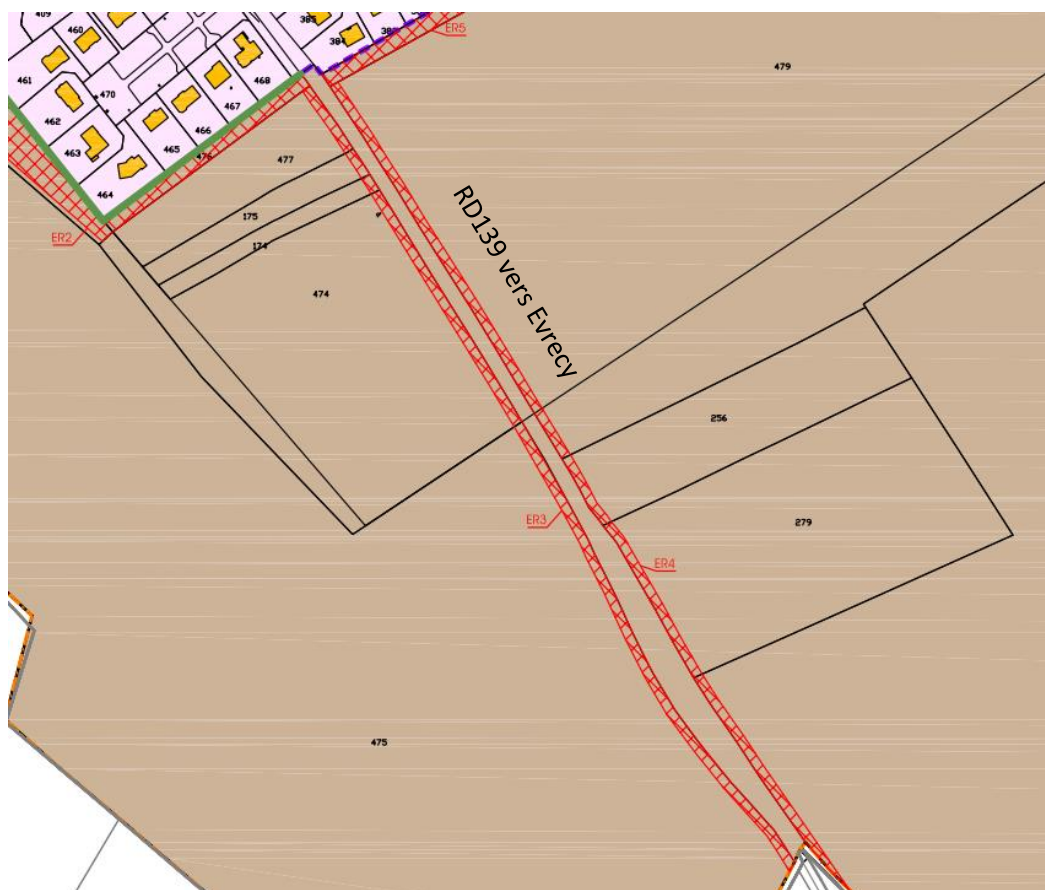
### a. Modification des emplacements réservés

#### Modifications apportées aux emplacements réservés ER3 et ER4

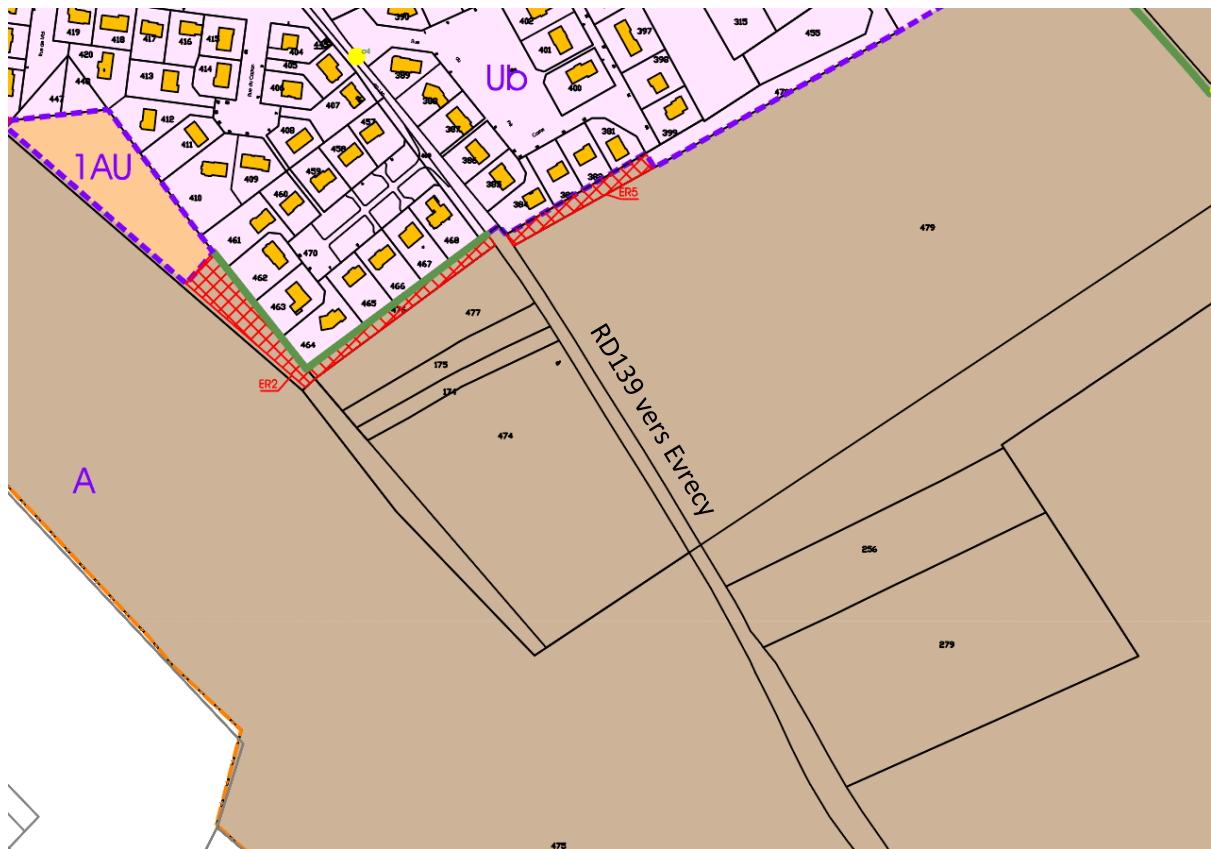
Dans le cadre de la cohérence de son réseau piéton et cyclable d'avec les communes voisines, la commune a souhaité modifier certains linéaires d'emplacements réservés. En effet, les communes voisines ont parfois d'ores et déjà réalisé leurs liaisons, ou entrepris des travaux d'aménagement modifiant le tracé initialement prévu, et la commune de Gavrus doit désormais repenser son schéma.

- Les emplacements réservés numérotés ER3 et ER4 seront supprimés sur leur linéaires longeant la RD139 en direction de Evrecy, ce qui conduit à la suppression d'une surface totale d'environ 10 000 mètre carré. Les linéaires longeant les lotissements de Gavrus (emplacements ER2 et ER5), quant à eux, sont conservés.

#### **Avant modification :**



**Après modification :**



### Modifications apportées à l'emplacement réservé ER1

L'emplacement réservé ER1 est complété par une bande longeant la RD124 à l'Ouest, en direction de Bougy. Un emplacement réservé est créé au sud de la RD214, rue Royal Scots, en direction d'Evrecy. Il est situé derrière la haie existante et protégée au PLU. Ces emplacements réservés permettront d'assurer le développement du maillage doux sur le territoire communal. Après modification de celui-ci, nous avons là, un ajout d'environ 950 mètre carré.

#### **Avant modification :**



#### **Après modification :**



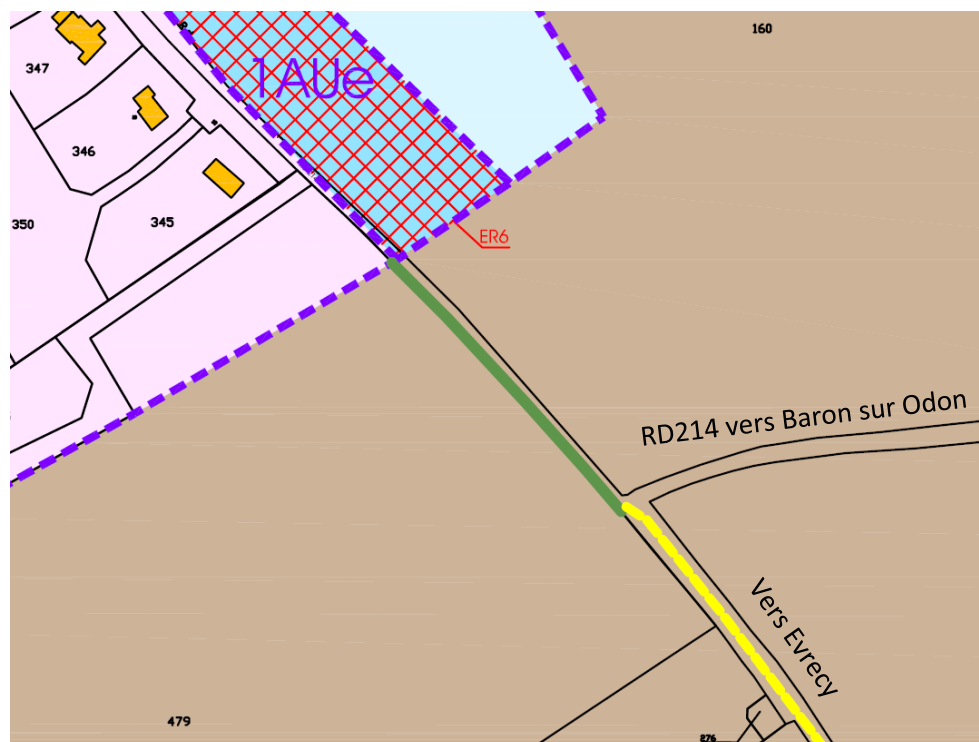
### Création de l'emplacement réservé ER9

La commune souhaite créer, au sud de la RD214, rue Royal Scots, en direction d'Evrecy, un emplacement réservé ER9 qui permettra de raccorder le bourg de Gavrus à un chemin existant, praticable pour les piétons et cyclistes et sécurisé car séparé de la RD (cf. photo ci-dessous).

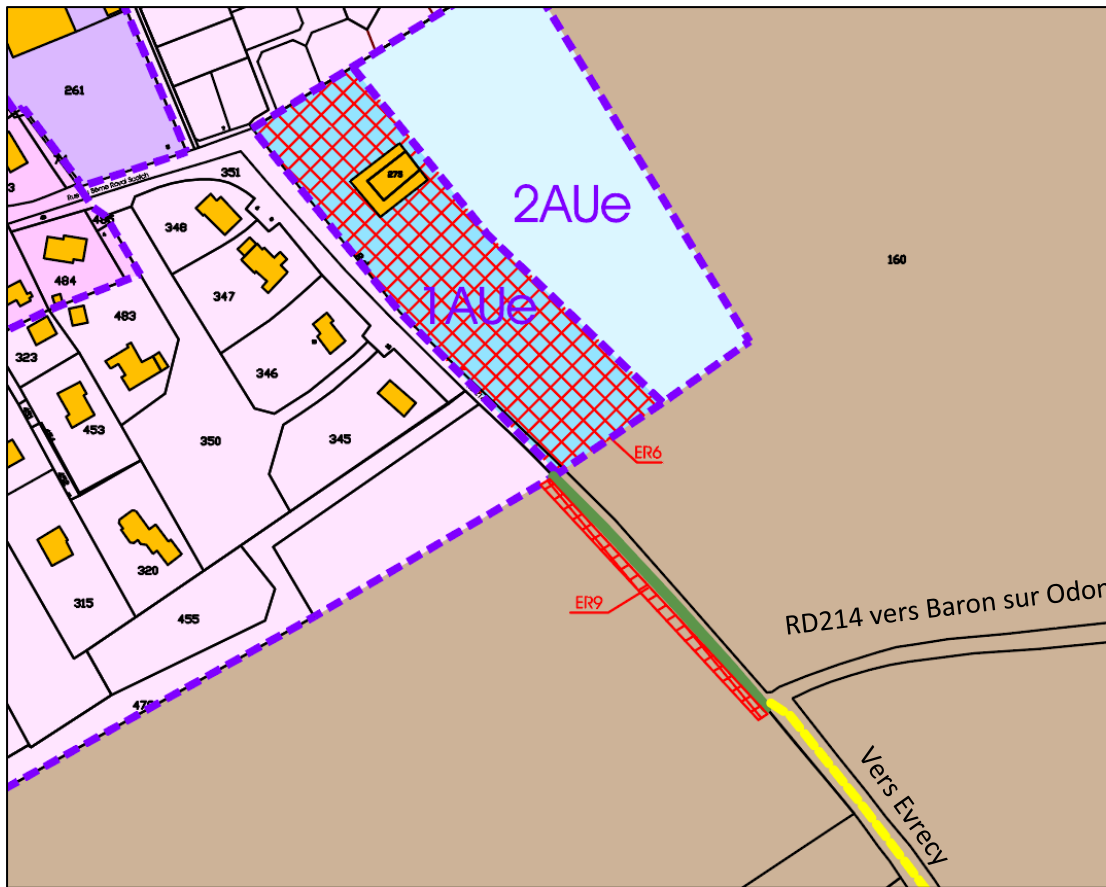


L'emplacement réservé est positionné derrière la haie existante, le gabarit de la RD ne permettant pas d'aménager un couloir sécurisé sur son emprise.

### **Avant modification :**



**Après modification :**





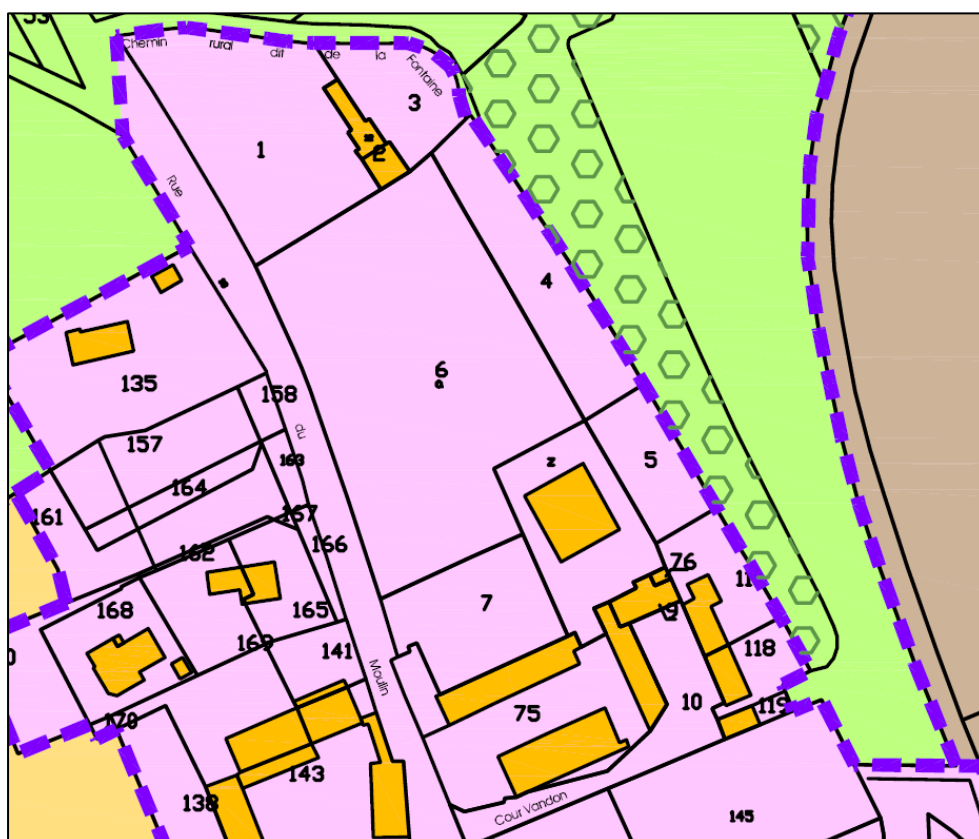
b. Protection de la haie identifiée lors du travail de rédaction de l'OAP du secteur « rue du Moulin ».

Comme expliqué précédemment, le travail conduit sur la rédaction de l'OAP de la rue du Moulin a mis en évidence l'importance de protéger la haie existante, située à l'aplomb de la RD139, tant pour son rôle paysager que pour son rôle fonctionnel.

Il a été décidé de la protéger sur une largeur de 8 m, prescription réglementaire précisée dans l'OAP afférente au secteur.


Le plan de zonage est ainsi modifié :

**Avant modification :**



Après modification :



 Haie remarquable protégée : art.L151-19 (cu)

### III. Modification de la pièce n° 4a : règlement écrit

Les dispositions suivantes du règlement de la zone U sont modifiées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposition ajoutée à l'article U6 :

De plus, au sein du secteur couvert par l'O.A. P « rue du Moulin », la disposition suivante s'applique :

Le long de la RD139, les constructions nouvelles, annexes et extensions devront respecter une distance d'au moins 13 m par rapport à l'emprise publique. Cette distance pourra être réduite à 8m à condition de présenter une étude géotechnique démontrant que le projet ne présente aucun risque structurel immédiat ou futur vis-à-vis du mur de soutènement qui borde la RD139.

## Article U10 : Hauteurs des constructions

### ✓ *En secteur Ua*

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

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

Disposition ajoutée à l'article U10, au paragraphe « en secteur Ua » :

De plus, au sein du secteur couvert par l'O.A. P « rue du Moulin », la disposition suivante s'applique :

A l'intérieur d'une bande de 40m comptée depuis l'axe de la RD139, la hauteur totale des constructions (principales et extensions) sera limitée à 8 m.

## Article U11 : Aspects extérieurs

### ✓ *Clôtures*

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

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

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

Les clôtures seront constituées soit :

- De haies vives d'essences variées implantées à 0,75 m minimum en retrait des limites séparatives et d'alignement,
- De mur en pierre ou recouvert impérativement d'un parement pierre ou d'enduit,
- D'un dispositif à claire-voie,
- De grillage taillis soudé avec dalle de soubassement,
- De grillage simple torsion pour les clôtures en retrait de la façade sur rue.

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

Disposition corrective pour l'article U11, au paragraphe « clôtures » :

La valeur « 1,20 mètre » est remplacée par la valeur « 1,50 mètre » comme suit :

« La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,50 mètre** sur rue ou emprise publique et sur les retours en limite séparative jusqu'à 5 m de profondeur. [...] »

## Article U13 : Espace libre et plantations

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

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

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

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

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

Disposition ajoutée à l'article U13, au paragraphe « éléments remarquables » :

De plus, au sein du secteur couvert par l'O.A. P « rue du Moulin », la disposition suivante s'applique :

Une haie est identifiée, au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 CU, sur un linéaire longeant en partie la RD139. Lorsqu'elle existe, elle doit être maintenue et entretenue. Lorsqu'elle n'existe pas, elle est à planter avec des essences locales qui préexistent sur le terrain.

## IV. Modification de la pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modifications apportées aux dispositions générales des OAP :

### L'Ouest du bourg

La commune est propriétaire d'une partie de la zone. Elle nourrit un projet qui n'est aujourd'hui pas réalisable en raison d'une disposition générale de la pièce n°3 du PLU.

Compte tenu du fait que les différentes parcelles existant sur la zone seront urbanisables indépendamment les unes des autres, sans compromettre l'aménagement d'ensemble tel que prévu par l'OAP, la commune souhaite assurer une adaptation mineure en modifiant ainsi les dispositions :

La disposition suivante est supprimée : Son aménagement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## L'Ouest du bourg

Le secteur 1AU couvre 1,9 ha environ. ~~Son aménagement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.~~

Sa vocation dominante d'habitation développera une densité nette moyenne de 12 logements / ha environ. Environ 19 logements s'organiseront dans le secteur.

L'accès principal devra être créé sur la rue des Galets (RD214). La desserte interne permettra d'envisager des connexions ultérieures. En partie terminale, elle comprendra une placette de retournement.

Le chemin du Hard conservera son vocation de chemin de promenade. Des connexions piétonnes depuis l'opération devront être prévues. Des reculs de constructibilité s'appliqueront depuis la frange Ouest, en parties communes ou privatives.

Les lisières Ouest et Nord comprendront des haies vives. L'arboretum le long de la lisière Sud sera préservé.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

## Commune de GAVRUS

## Modification simplifiée n°2 du PLU

**Bilan de la concertation**

Question / commentaire	Réponse de la commune
<b>Remarque de la population</b>	
<p>1_La largeur affichée (8 m d'emprise) pour la liaison piétonne + haie, au Nord et à l'Ouest du périmètre, est excessive.</p> <p>Je vous demande de la réduire ou d'assouplir la rédaction comme indiqué précédemment.</p>	<p>Cette question a été examinée en commission et elle correspond, au contraire, à la réalité du terrain et au projet paysager souhaité par la commune.</p>
<p>2_Par ailleurs, une haie en limite de propriété ne peut excéder 2 mètres de haut. Le profil en travers, présenté comme un exemple, contrevient aux dispositions du code civil, notamment à l'art. 671.</p>	<p>Il est envisagé de réaliser une haie de 4/5m de hauteur le long d'une route départementale ; cette haie se situerait également sur le domaine public, à 8m de la propriété privée la plus proche.</p> <p>L'article 671 du code civil précise :</p> <p style="padding-left: 40px;">« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations (...) »</p> <p>Ainsi, il est possible de réaliser une plantation de plus de 2m de hauteur, si l'on se situe à plus de 2m d'une limite séparative ; aussi, et si l'on se situe bien à 8m de la limite séparative de propriété, ces dispositions sont ici respectées.</p> <p>Cette règle n'a en tout état de cause qu'un caractère supplétif, de sorte qu'en présence par exemple d'un règlement de lotissement, cet article n'a pas vocation à s'appliquer, y compris lorsque la hauteur prévue par ledit règlement est inférieure à la hauteur légale (Cass, Civ, 3°, 27 mars 2013, n°11-21.221) ; de même si les juges constatent un usage local d'après lequel les plantations dont s'agit ne sont assujetties à aucune distance (Cass, Civ, 1°, 27 novembre 1963).</p> <p>S'agissant d'un règlement de PLU, il a pu être jugé de la même manière que :</p>

« La cour d'appel a relevé que les parcelles en litige sont situées dans la zone Ub "boisement à protéger" du plan local d'urbanisme et que l'article Ub 13 y imposait la conservation de la trame végétale et soumettait la suppression des arbres de haut jet à l'obtention d'une autorisation et à l'obligation de remplacement par une plantation équivalente d'arbres de haut jet.

5. Elle en a déduit à bon droit que cette réglementation spécifique, qui, à l'occasion d'un projet d'aménagement ou ultérieurement, impose, par un régime d'autorisation administrative et une obligation de remplacement, la conservation des arbres de haut jet, quelle que soit leur distance de plantation par rapport aux limites séparatives des fonds, dérogeait, quant à la sanction, aux dispositions supplétives des articles 671 et 672 du code civil, et faisait ainsi obstacle au droit du voisin d'exiger que des chênes soient arrachés en cas de non-respect des hauteurs et distances prévues par le premier de ces textes » (Cass, Civ, 3°, 07 janvier 2021, n°19-23.694)

« Au surplus, le plan local d'urbanisme est prédominant par rapport au code civil. Or, Mme F veuve Z justifie qu'en vertu de celui-ci et ainsi que le montre le plan de zonage produit en pièce n° 3, les parcelles se situent, au nord, dans un espace paysager inconstructible à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme dont il résulte que toute modification des lieux, notamment les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Il résulte également de ces deux documents que les lisières de bois et forêts sont protégées, toute construction nouvelle étant interdite dans une bande de 50 ou 15 m. Le plan local d'urbanisme, qui prime sur les dispositions du code civil, prive donc lui-même de fondement la demande de réduction de la hauteur des arbres de Mme F veuve Z » (CA Versailles, 26 janvier 2021, n°19/04835)

3\_Remarque : s'oppose à la voie douce venant du lotissement qui traversera le chemin privé. Ceci dû à l'augmentation du trafic attendu avec le futur lotissement.

Il est important pour la commune de prévoir les liaisons entre les différents chemins doux qui existent sur Gavrus (chemin de la Bruyère, chemin Vandon, etc.), et ceux qui seront « à créer » dans le cadre du projet sur ce secteur. Le schéma de l'O.A. P présente donc ce principe de continuité, sans en imposer une localisation précise. La flèche illustrant ce principe traverse en effet plusieurs propriétés privées, mais elle illustre un principe. Charge aux aménageurs d'en prévoir les localisations définitives.

4\_Qu'en est-il de la prévision des parkings pour ces

C'est le règlement du PLU qui s'applique et qui devra être respecté par les aménageurs.

nouveaux habitants et pour les visiteurs ?	Le règlement en vigueur stipule : cules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement privatives par habitation créée. Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation et notamment du stationnement pour les vélos. »
5_ Il serait bon de conserver le bâtiment « anciennes écuries » qui nous couperait du vis-à-vis et du bruit. Bâtiment patrimoine de la commune.	Si le mur Est de l'ancienne écurie était amenée à être démolie, il devra être reconstruit jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m. Cette disposition sera ajoutée à l'OAP.
6_Inquiétude sur la hauteur maximale des habitations. Une hauteur de « 12m » représente un immeuble de 3 étages. Qu'en est-il ?	La hauteur de 12m est une hauteur théorique maximale, qui tient compte de l'effort de densité réclamé par la synthèse des lois récentes en matière d'urbanisme (Macron, ALUR, Climat, etc.). La hauteur de 12m n'est par ailleurs pas réservée aux immeubles collectifs ; les habitudes pavillonnaires de Gavrus portent la moyenne des hauteurs constatée à une dizaine de mètres, mais le règlement prévoit une marge d'aléas qui peuvent être rencontrés, notamment vu la configuration du terrain. Par ailleurs, une règle de hauteurs « progressives » est prévue sur le secteur, et exprimée dans l'O.A.P. Elle permet de ménager l'impact paysager perçu depuis la rue du Moulin.
7_Le mur mitoyen dans le chemin a un chapeau arrondi et devra être conservé.	Proposition retenue. Cette disposition sera ajoutée à l'OAP.
8_Souhait : Sauvegarde et réhabilitation de la maison d'habitation ainsi que du bâtiment des anciennes écuries dans le respect de l'architecture existante.	La maison d'habitation existante sera conservée (voir plan). Les écuries pourront être démolies si le projet d'aménagement le demande.
9_Maintien de la haie qui surplombe la rue du Moulin sur toute la longueur du terrain et son retour perpendiculaire dans le bas de celui-ci, dans sa hauteur d'origine (soit 7 à 8m de hauteur minimum).	A part le linéaire demandé à être supprimé par le Département 14 (avis que la commune suivra), la haie est protégée dans sa longueur ainsi que son retour. Le conseil municipal se garde le droit de baisser la hauteur de la haie au-dessous de la hauteur demandée.
10_Création d'une voie sur toute la longueur du terrain, pour que l'entretien de cette haie soit assuré par les services techniques de la commune.	C'est effectivement prévu par l'O.A.P. Cette voie devra être créée par les aménageurs, puis pourra être rétrocédée à la commune qui en assurera l'entretien.
11_Sauvegarde du grand mur en pierres qui borde la rue du Moulin.	C'est effectivement prévu par l'O.A.P., à part pour le linéaire demandé à supprimer par le Département (avis que la commune suivra). Cette portion de mur « rabaissée » sera aménagée de manière à répondre aux exigences de co-visibilité demandé par le Conseil Départemental 14.

<p>12_Sauvegarde et intégration dans le projet immobilier de l'arbre le plus remarquable et imposant (ainsi que d'autres arbres éventuellement intéressants) situé à proximité d'un ancien pilier, à l'arrière de la maison d'habitation existante.</p>	<p>A l'échelle de l'OAP, seul le maintien de la halte longeant la rue du moulin (RD139) et son retour sera imposé aux aménageurs.</p>
<p>13_Intégration, autant se faire se peut, de l'ancien pilier et son muret existant dans le projet d'aménagement des lieux afin de valoriser l'accès au lotissement et maintenir un certain caractère à cet endroit.</p>	<p>Le pilier et son muret situés à l'entrée du cour Vandon seront conservés et intégrés à l'aménagement de l'OAP.</p>
<p>14_D'une manière générale, respecter les bâtiments les plus anciens et le patrimoine végétal associé et rendre le futur lotissement le plus discret possible sans son environnement naturel existant afin de maintenir une continuité verdoyante depuis la vallée de l'Odon.</p>	<p>Déjà répondu en 5, 6, 8, 9 et 11.</p>
<p>15_La modification de l'OAP exclue la partie de la rue du jardin bourdon de son périmètre. Il est à mon sens essentiel que la parcelle 161 conserve son statut actuel d'emprise réservée des parcelles agricoles 159 et 53. Cette fonction de désenclavement des terres agricoles doit être absolument maintenu.</p>	<p>Le principe de voie de desserte prévu par l'OAP de la rue du Moulin est repris dans l'OAP de « l'Ouest du bourg » (page 6 de la pièce III), qui est quant à elle inchangée dans le cadre de la modification simplifiée. De fait, ce principe demeure opposable et acté au sein du P.L.U.</p>
<p>16_Pas d'observation sur la MS. Malgré tout, il serait opportun de prévoir un emplacement réservé pour la création d'une voie communale sur la parcelle n°10 dite « cour Vandon ».</p>	<p>Un emplacement réservé sera prévu sur la parcelle AB 10 pour, dans l'avenir, faciliter le désenclavement des parcelles avoisinantes. Cela sera ajouté au règlement graphique, en tant qu'emplacement réservé n°11.</p>
<p>17_Protection des arbres remarquables le long du Pré Castel en bordure de la RD139</p>	<p>Proposition retenue, un inventaire et un repérage des arbres remarquables à protéger sera reporté sur le règlement graphique</p>

## Remarques des personnes publiques associées

## Avis de Caen Normandie Métropole (SCoT) :

## Favorable

18\_Remarque : Le nouveau périmètre prend en compte l'ensemble des aménagements nécessaires à la réorganisation de la zone. Toutefois, le secteur intègre une portion du secteur N, localisé à l'Ouest du chemin Vandon. Cet espace accueille un Espace Boisé Classé (EBC), repéré sur le zonage du PLU actuel. L'Espace Boisé Classé devrait être référencé sur l'OAP, notamment pour renforcer sa protection. Cela permettra ainsi de renforcer et de garantir le principe de ceinture verte, demandé par le SCoT, à l'Est du secteur d'OAP.

La commune tient compte de cette remarque et intégrera l'espace boisé classé à son OAP sur le secteur de la rue du Moulin.

19\_Remarque : la Modification simplifiée fait évoluer les OAP. Il est possible et souhaitable de revoir la règle de densité. La commune devrait augmenter le seuil de densité dans le cadre de la présente modification simplifiée.

La commune tient compte de cette remarque et indiquera la densité minimale obligatoire prévue par le SCoT de 15 logements/ha au sein des prescriptions littérales des OAP (pièce III du PLU, pages 3 à 5).

## Avis de la Chambre d'Agriculture :

## Favorable

20\_Emplacement réservé n°1 pour la création d'une piste cyclable : Demande de concertation avec l'exploitant agricole pour faciliter l'aménagement de l'accès à la parcelle agricole.

Proposition retenue par la commune.

Envoyé en préfecture le 11/04/2022

Reçu en préfecture le 11/04/2022

Affiché le

ID : 014-211402979-20220407-DELIB19\_2022-DE