

## **PLU DE SAINTE-HONORINE-DU-FAY**

- Rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 approuvée le 8 juin 2018
- Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 approuvée le 4 septembre 2015
- Rapport de présentation du PLU approuvé le 19 décembre 2014



# SAINTE HONORINE DU FAY

Département du Calvados  
Commune de Sainte Honorine du Fay

Plan Local d'Urbanisme  
Modification Simplifiée n°2

## APPROBATION A - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juin 2018.

**Le Maire**  
**Colette LEGOUPIL**

Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 septembre 2015  
PLU initial approuvé le 19 décembre 2014

## Table des matières

---

|   |   |
|---|---|
| 1. L'historique du dossier .....              | 2 |
| 2. Le contexte normatif.....                  | 2 |
| 3. L'exposé des motifs .....                  | 3 |
| 4. L'objet de la Modification Simplifié ..... | 8 |

### 1. L'historique du dossier

---

Le Plan Local d'Urbanisme initial a été approuvé le 19 décembre 2014.

Il a connu une première modification simplifiée, approuvée le 4 septembre 2015, pour corriger une erreur matérielle et intégrer les dispositions des lois LAAAF et Macron, dans les zones A et N.

Il n'a depuis connu aucune évolution.

### 2. Le contexte normatif

---

La procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée dans plusieurs hypothèses. Elle peut avoir pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-11, alinéa 2 (pour les bâtiments d'habitation situés en zone U), L. 127-1 (pour la réalisation de logements sociaux), L. 128-1 et L. 128-2 (en faveur de la performance énergétique des bâtiments) du code de l'Urbanisme,
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la Modification classique, autrement dit celles :
  - Qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - De diminuer ces possibilités de construire,
  - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### 3. L'exposé des motifs

#### 1<sup>er</sup> objectif : Permettre les évolutions mineures du bâti existant en secteur Nha

Les dispositions du PLU, notamment celles du secteur Nha (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sont limitantes pour les évolutions du bâti en place. Aucune construction nouvelle, ni extension, ni annexe ne sont autorisées par le PLU actuel.

La commune a interrogé le SCoT Caen Métropole et l'Agence Régionale de Santé pour connaître les possibilités d'adaptation du document d'urbanisme dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable. Il apparaît que le secteur Nha, antérieurement classé en zone UB au POS, peut connaître quelques adaptations facilitant les évolutions mineures du bâti en place (extensions et annexes selon les conditions de hauteur, densité et implantations définies dans la zone).

Le DOG du SCoT précise, page 16, que « *Les documents d'urbanisme devront prévoir que les parties des périmètres rapprochés de captage d'eau potable souterraine qui ne sont pas déjà urbanisées à la date d'approbation du SCoT devront être protégées de toute nouvelle urbanisation* ».

C'est pourquoi, aujourd'hui, il est possible de réaliser des extensions en zone Uca, même si elle est comprise dans le périmètre de protection du captage rapproché complémentaire. Cette zone était déjà urbanisée et considérée comme tel avant l'approbation du SCoT (classé en zone urbanisée UB du POS).

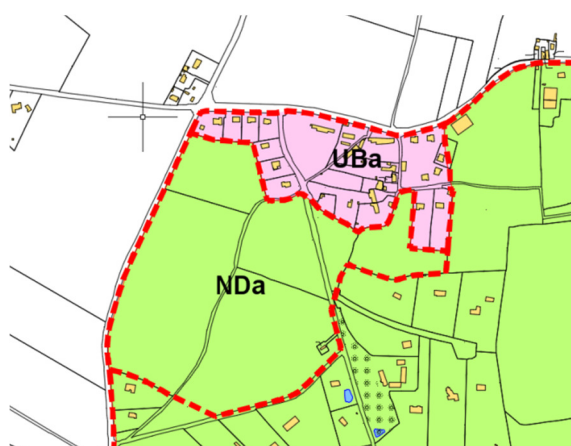
La modification simplifiée n°1 du PLU en 2015 a retiré les possibilités de réaliser des extensions en zone Nha, qu'elles soient couvertes par le périmètre du captage rapproché sensible et immédiat, ou par le périmètre de protection du captage rapproché complémentaire.

Cependant, une des zones Nha était considérée comme déjà urbanisée à la date d'approbation du SCoT : la zone Nha, entre la RD 139 et la zone Uca (le secteur Nha2 en projet). Elle était ainsi classée UB dans le POS (cf. extrait du POS ci-dessous). L'orientation du DOG précédemment citée ne s'applique donc pas sur ce secteur précis.

De plus, par courrier en date du 14 février 2018, l'Agence Régionale de Santé a confirmé cette possibilité d'évolutions mineures du bâti en place (extensions et annexes selon les conditions de hauteur, densité et implantations définies dans la zone).

Aussi, il apparaît adapté à la commune d'ajuster le règlement du PLU pour redonner et permettre la possibilité de quelques évolutions mineures du bâti en place dans le secteur Nha anciennement classé UB au Plan d'Occupation des Sols.

Ce secteur Nha sera identifié spécifiquement Nha2. Le secteur Nha2 couvre une surface de 1,1ha. Les évolutions mineures autorisées ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire sur l'ensemble de la zone N (411ha environ).



Zonage du POS



Direction de la Santé Publique  
Pôle Santé Environnement  
Unité Départementale du Calvados

Affaire suivie par : Sylvie Kerboul  
Courriel : sylvie.kerboul@ars.sante.fr  
Tél. : 02.31.70.95.65.

Réf. : SK/ 62/18  
PJ :

Date : 14 FEV. 2018

Monsieur le maire  
Mairie  
14210 SAINT HONORINE DU FAY

**Objet : extension d'habitation existante**

Monsieur le maire,

En réponse à votre courrier du 6 février dernier, j'ai l'honneur de vous informer que l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'établissement des périmètres de protection des forages de la prébende, des longues acres et de la source de flagy (appartenant au syndicat d'Evrecy) précise dans son article 1.3.1 que sont interdites « **pour les zones sensibles des périmètres de protection rapprochée, toutes constructions nouvelles destinées à des activités comportant un risque de contamination des eaux, y compris les constructions à usage d'habitation ou destinées à héberger des personnes, sauf les annexes des installations et activités existantes qui ne pourront être autorisées qu'à condition qu'elles n'apportent aucune dégradation de la situation existante au regard des risques de pollution des eaux.** »

De ce fait, dans la zone sensible toute construction à usage d'habitation est interdite. Pourraient être autorisées des extensions comme des vérandas, des remises qui n'augmenteraient pas la capacité d'hébergement de l'habitation.

Vous trouverez ci-joint un plan de votre commune sur lequel ont été reportés les périmètres de protection rapprochée, ainsi que les zones sensibles des périmètres de protection rapprochée.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments distingués.

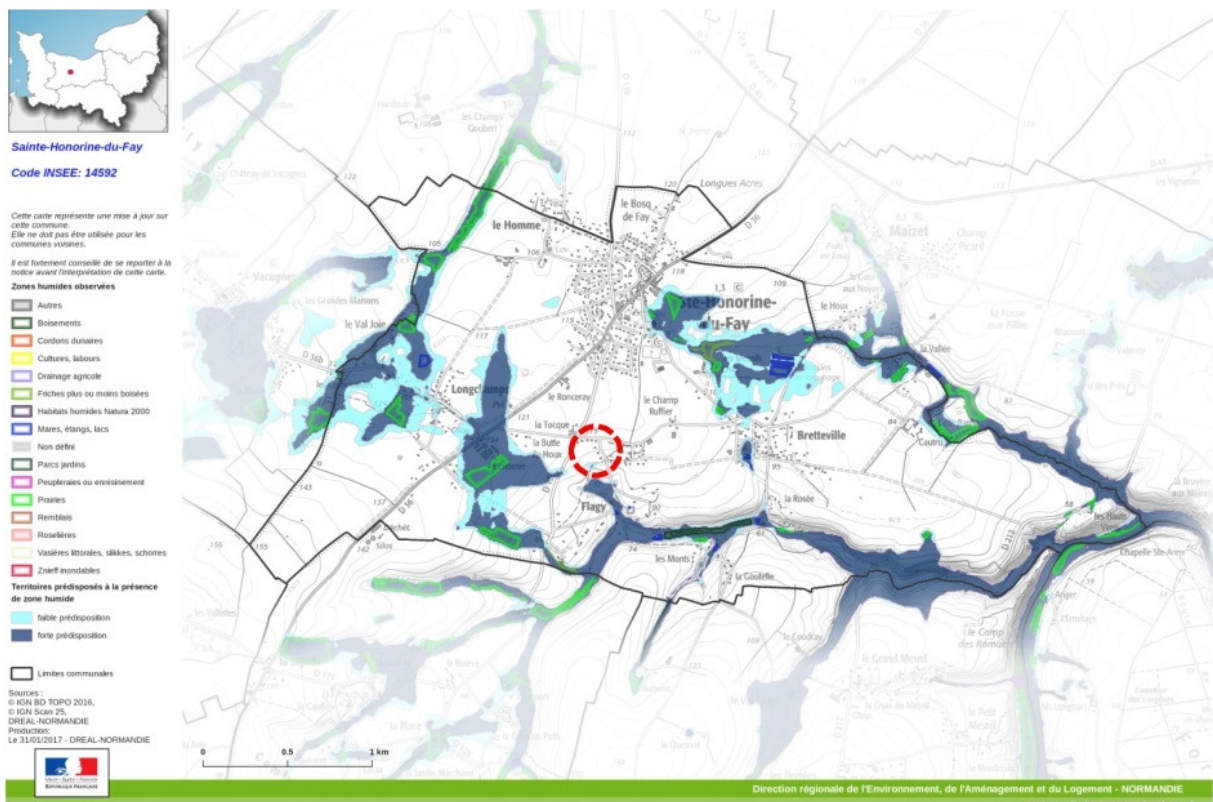
Pour la directrice générale  
et par délégation  
l'ingénieur d'études sanitaires

Stéphane RABAROT



Google earth : hameau de Flagy : périmètre du secteur Nha2 en projet (1,1ha environ)

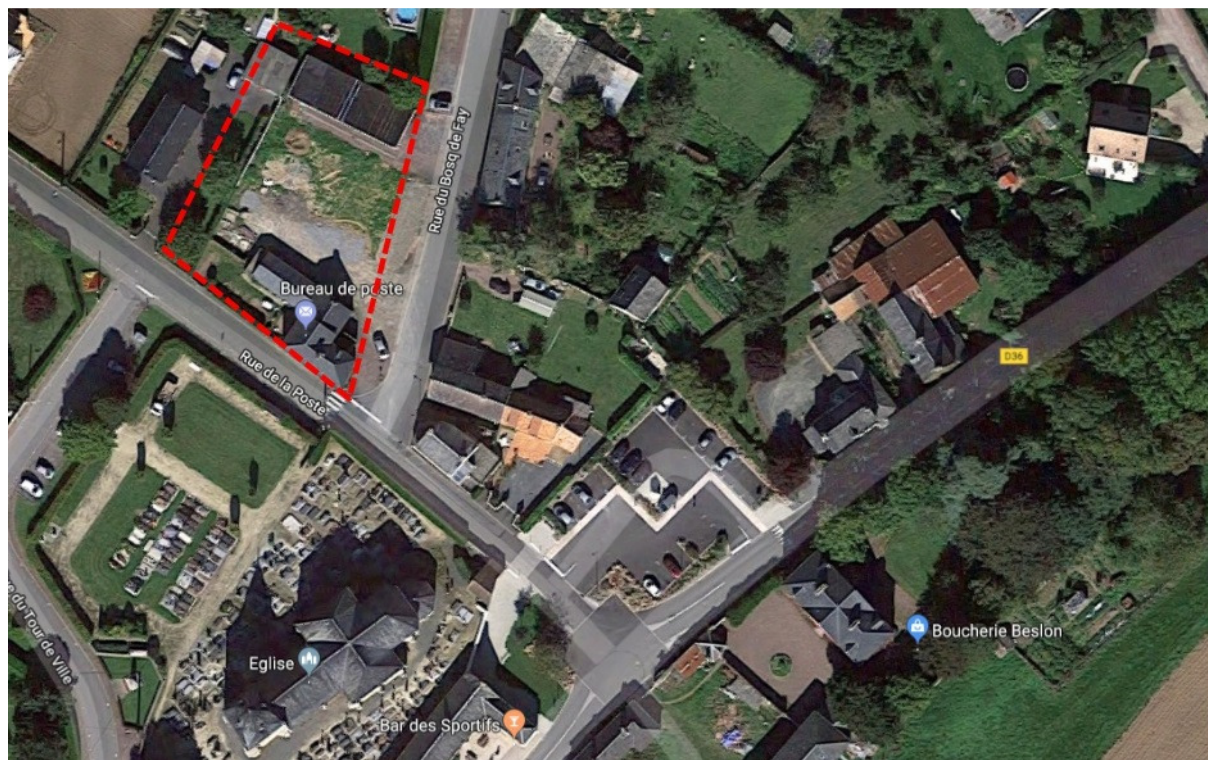
Le secteur Nha2 en projet correspond à un ensemble pavillonnaire existant. 7 habitations, sur des terrains de 1570m<sup>2</sup> en moyenne. Les extensions ou annexes éventuelles pourront s'organiser sur des pelouses d'agrément, banales en termes d'intérêt naturel. Le secteur n'est pas concerné par des prédispositions aux zones humides.



Cartographie DREAL

## 2<sup>ème</sup> objectif : Diversifier l'offre de logements neufs

Le terrain communal (1650m<sup>2</sup> environ), rue du Bosq du Fay, comprend l'ancien dojo et l'ancienne poste. L'ancienne salle des fêtes a été déposée dernièrement par une entreprise de démolition.



Google earth : terrain communal rue du Bosq du Fay

Avec la place Fourray et l'ancien corps de ferme au Sud de la RD 36, le secteur Upr est destiné à accueillir une quinzaine de logements.

Avec la moitié de la superficie du secteur Upr, le terrain communal se voit attribuer une partie de ce potentiel : une partie en reconversion de l'ancien bureau de poste et une partie sur le terrain libre.

Pour favoriser la réalisation opérationnelle des objectifs de développement du PLU, il apparaît opportun d'apporter quelques compléments dans les orientations d'aménagement et de programmation.

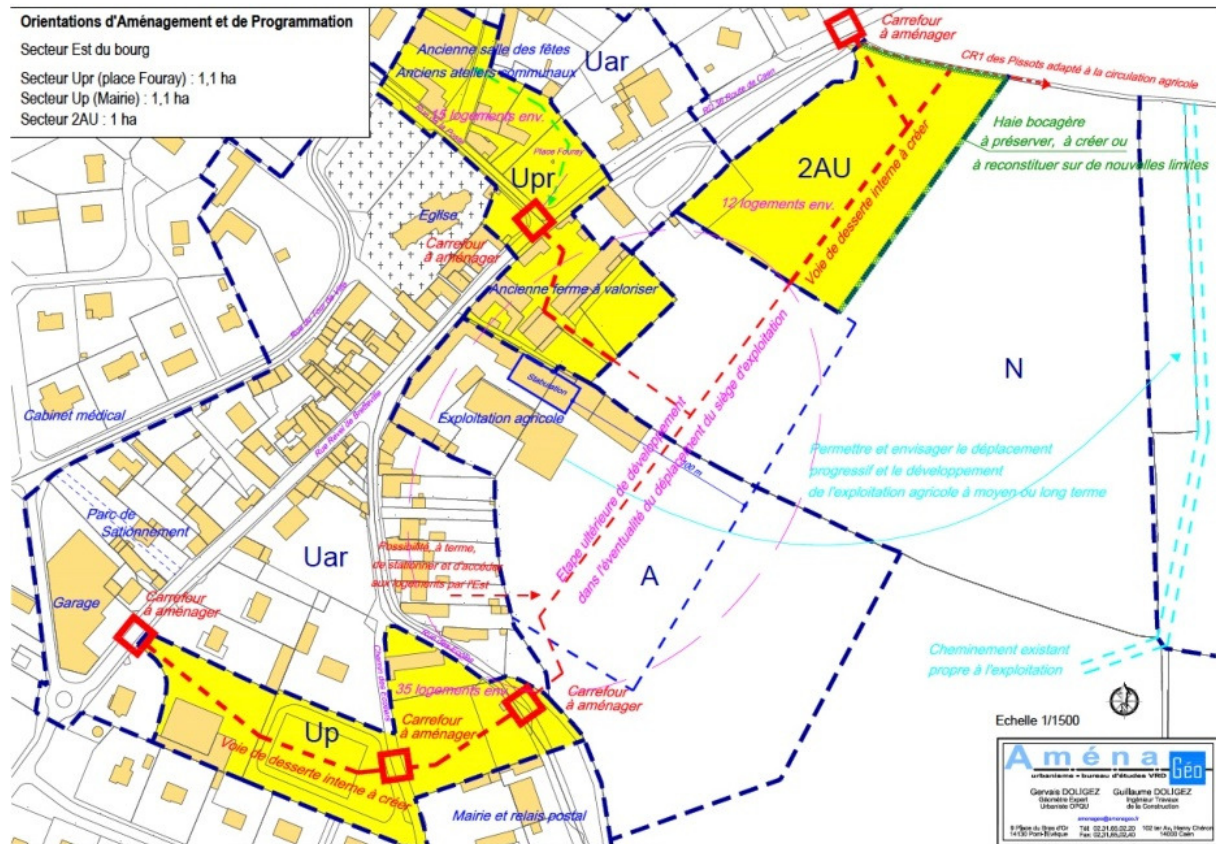
Selon les dispositions avant la présente modification, les logements à créer sur le terrain communal peuvent être uniquement « de type petit collectif et à financement aidé ». Afin de permettre la valorisation du terrain libre (1175m<sup>2</sup> environ), il est envisagé de permettre d'y réaliser également des logements de type individuel dense (lots de 300 à 500m<sup>2</sup>).

Cette évolution est justifiée par le fait que les programmes en cours de commercialisation actuellement proposent une typologie de logements neufs (maisons jumelées, logements individuels superposés, logements intermédiaires). En permettant des logements de type individuel dense, cette modification autorise une meilleure diversité de programmes neufs proposés.

De plus, sur ce terrain, selon les dispositions des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), la forme urbaine peut « s'ouvrir au Sud, de façon à y dégager notamment des espaces libres paysagers ». La présente modification vise à permettre également d'organiser la disposition des constructions de façon à optimiser leurs performances énergétiques (façade ou pignon au Sud).

Ces compléments doivent faciliter la réalisation opérationnelle des programmes et veiller à leur qualité. Ils permettent de proposer plusieurs types de logements neufs.

Les compléments apportés ne font pas évoluer la densité du secteur, précisée dans les orientations d'aménagement.

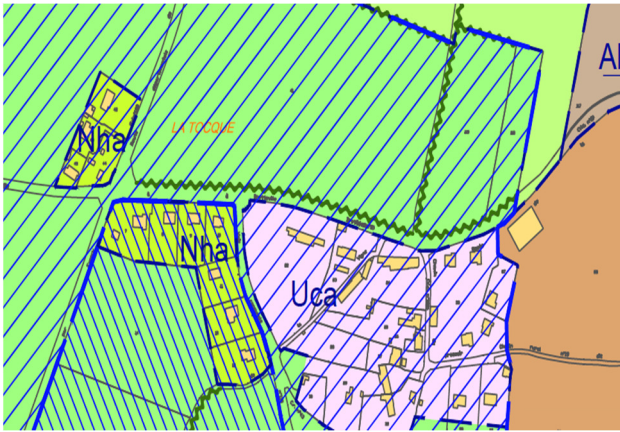
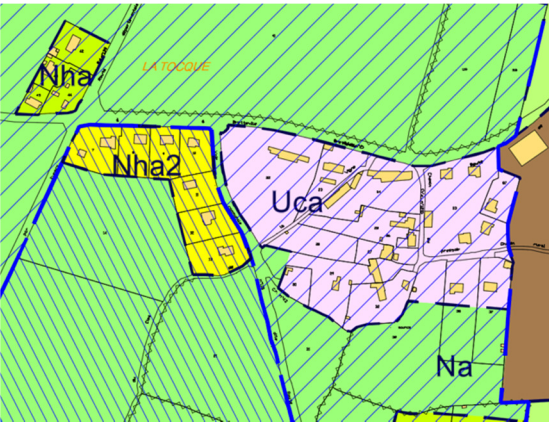


Esquisse extraite des OAP du PLU en vigueur

#### 4. L'objet de la Modification Simplifié

La traduction règlementaire des motifs exposés correspond à des ajustements ou précisions tels que figurés ci-après et en pièces B, C et D.

Sur le règlement graphique, un secteur Nha est reclassé en secteur Nha2 (1,1ha).

| Zonage actuel   | Zonage en projet  |
|---|---|
|  <p>Carte de zonage actuel : Le territoire est divisé en plusieurs zones. Une zone verte à rayures diagonales est au nord. Une zone violette à rayures diagonales est au sud-est, étiquetée 'Uca'. Une zone orange à rayures diagonales est au sud-ouest, étiquetée 'Nha'. Une zone bleue à rayures diagonales est au sud, étiquetée 'Na'. Le nom 'LA TOCOUE' est visible en plusieurs endroits.</p> |  <p>Carte de zonage en projet : Le zonage est similaire à l'actuel, mais un secteur 'Nha' (orange à rayures diagonales) a été reclassé en 'Nha2' (jaune à rayures diagonales). Les autres zones (vert, violette, bleue) restent inchangées.</p> |

Dans le règlement écrit, les articles N2, N9 et N10 sont complétés (texte en rouge).

| Extrait de la rédaction actuelle  | Extrait de la rédaction en projet   |
|---|---|
| <p data-bbox="188 1137 782 1198"><b>Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="236 1227 782 1317">▪ En secteurs <b>N</b> (sans indice) et Na, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="367 1350 782 1709">○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li data-bbox="367 1742 782 2065">○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.</li> </ul> </li> </ul> | <p data-bbox="813 1137 1393 1198"><b>Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="861 1227 1409 1317">▪ En secteurs <b>N</b> (sans indice) et Na, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises : <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="992 1350 1409 1709">○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li data-bbox="992 1742 1409 2065">○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.</li> </ul> </li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</li> <li>○ L'aménagement des habitations existantes, ainsi que leur extension limitée (sauf en secteur Na) à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions d'habitation est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</li> </ul> <p>▪ En secteur <b>Nh et Nha</b>, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</li> <li>○ L'aménagement des habitations existantes, ainsi que leur extension limitée (sauf en secteur Na) à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions d'habitation est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</li> </ul> <p>▪ En secteur <b>Nh, Nha et Nha2</b>, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de</li> </ul> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
| <p>bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension limitée (sauf en secteur Nha) à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</li> <li>○ Sauf en secteur Nha, la réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit.</li> <li>○ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteur NI, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</li> </ul> | <p>bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension limitée (sauf en secteur Nha) à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</li> <li>○ Sauf en secteur Nha, la réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit.</li> <li>○ La construction d'annexes, abris de jardin et piscines est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100m<sup>2</sup> et à 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100m<sup>2</sup>.</li> <li>○ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteur NI, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</li> </ul> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Les constructions et installations à vocations de détente et/ou loisirs.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autres conditions particulières pour l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble des secteurs de la zone <b>N</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>○ Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, des études de sols devront être réalisées préalablement à tout projet de construction.</li> </ul> </li> <li>▪ Dans les secteurs indicés « a », toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 31 mars 2010 définissant les périmètres de protection du forage des Longues Acres et de la source de Flagy. De plus, toute nouvelle urbanisation est interdite dans les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Les constructions et installations à vocations de détente et/ou loisirs.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autres conditions particulières pour l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble des secteurs de la zone <b>N</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>○ Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, des études de sols devront être réalisées préalablement à tout projet de construction.</li> </ul> </li> <li>▪ Dans les secteurs indicés « a », toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 31 mars 2010 définissant les périmètres de protection du forage des Longues Acres et de la source de Flagy. De plus, toute nouvelle urbanisation est interdite dans les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable, <b>sauf en secteur Nha2 où quelques évolutions mineures sont autorisées dans le cadre des dispositions du présent article.</b></li> </ul> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées ci-après.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées ci-après.</li> </ul>   |
| <p><b>Article N9 : Emprise au sol des constructions</b></p>  | <p><b>Article N9 : Emprise au sol des constructions</b></p>  |
| <p>En secteurs <b>N</b> (sans indice), <b>Na</b>, <b>Nh</b> et <b>Nha</b>, l'emprise au sol de la totalité des constructions et des extensions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.</p>   | <p>En secteurs <b>N</b> (sans indice), <b>Na</b>, <b>Nh</b>, <b>Nha</b> et <b>Nha2</b>, l'emprise au sol de la totalité des constructions et des extensions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.</p>  |
| <p>En secteurs <b>NI</b>, l'emprise au sol de la totalité des constructions et des extensions sera au plus égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.</p>   | <p>En secteurs <b>NI</b>, l'emprise au sol de la totalité des constructions et des extensions sera au plus égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.</p>   |
| <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.</p>   | <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.</p>   |
| <p><b>Article N10 : Hauteur des constructions</b></p>  | <p><b>Article N10 : Hauteur des constructions</b></p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions et des extensions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres au faitage (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions et des extensions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres au faitage (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions <del>et</del> des extensions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des annexes, par rapport au terrain naturel, est limitée à 6 mètres au faitage (hors ouvrage technique de faible emprise) pour une bonne intégration dans le paysage et dans l'habitat existant.</li> <li>Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, des extensions <del>et des annexes</del>, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension d'une construction existante ou son changement de destination ou son aménagement, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension d'une construction existante ou son changement de destination ou son aménagement, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction ou de l'extension, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction ou de l'extension, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</li> </ul>   |

Complémentaire, à l'article N11, la mention qui avait été omise du secteur Nha2 concernant la hauteur des clôtures est prise en compte.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, deux compléments sont apportés (texte en rouge).

| Extrait des orientations d'aménagement actuelles  | Extrait des orientations d'aménagement en projet   |
|---|--|
| <p><b>L'Est du bourg</b></p> <p><u>Secteur Upr (place Fouray) : 1,1 ha</u> De l'ordre de 15 logements complémentaires à créer en requalification urbaine et en densification.</p> <p>Une partie de ces nouveaux logements s'organisera sur les terrains de l'ancienne salle des fêtes et des anciens ateliers communaux, une autre partie, dans l'ancienne ferme au Sud de la place Fouray.</p> <p>Les logements à créer seront de type petit collectif et à financement aidé.</p> <p>Le potentiel, dédié aux terrains l'ancienne salle des fêtes et des anciens ateliers communaux, générera une forme urbaine s'ouvrant au Sud, de façon à y dégager notamment des espaces libres paysagers.</p> <p>Le potentiel, dédié à l'ancienne ferme, transformera l'étage et les combles de l'ancienne ferme. Le rez-de-chaussée de l'ancienne ferme est destiné à être transformé pour une vocation dominante de commerces et services de proximité / commodité. La transformation de l'ancienne ferme préservera les caractéristiques dominantes du bâtiment principal.</p> <p>La place Fouray et la place urbaine à créer devant l'ancienne ferme seront pensées comme un seul et même espace urbain. Il sera ouvert sur la circulation de la rue Revel de Bretteville.</p> <p>Une voie douce à créer mettra davantage en relation les logements, à créer au Nord du secteur Up, et la double place urbaine (place Fouray et place de l'ancienne ferme).</p> <p>Une voie de desserte urbaine (voie partagée...), à créer, partira de la rue Revel de Bretteville pour desservir l'arrière de l'ancienne ferme.</p> <p>[...]</p> | <p><b>L'Est du bourg</b></p> <p><u>Secteur Upr (place Fouray) : 1,1 ha</u> De l'ordre de 15 logements complémentaires à créer en requalification urbaine et en densification.</p> <p>Une partie de ces nouveaux logements s'organisera sur les terrains de l'ancienne salle des fêtes et des anciens ateliers communaux, une autre partie, dans l'ancienne ferme au Sud de la place Fouray.</p> <p>Les logements à créer seront de type petit collectif et à financement aidé, <b>ou de type individuel dense.</b></p> <p>Le potentiel dédié aux terrains l'ancienne salle des fêtes et des anciens ateliers communaux générera une forme urbaine s'ouvrant au Sud, de façon à y dégager notamment des espaces libres paysagers <b>et la disposition des constructions sera organisée de façon à optimiser leurs performances thermiques (façade ou pignon orienté au Sud).</b></p> <p>Le potentiel, dédié à l'ancienne ferme, transformera l'étage et les combles de l'ancienne ferme. Le rez-de-chaussée de l'ancienne ferme est destiné à être transformé pour une vocation dominante de commerces et services de proximité / commodité. La transformation de l'ancienne ferme préservera les caractéristiques dominantes du bâtiment principal.</p> <p>La place Fouray et la place urbaine à créer devant l'ancienne ferme seront pensées comme un seul et même espace urbain. Il sera ouvert sur la circulation de la rue Revel de Bretteville.</p> <p>Une voie douce à créer mettra davantage en relation les logements, à créer au Nord du secteur Up, et la double place urbaine (place Fouray et place de l'ancienne ferme).</p> <p>Une voie de desserte urbaine (voie partagée...), à créer, partira de la rue Revel de Bretteville pour desservir l'arrière de l'ancienne ferme.</p> <p>[...]</p> |

Les autres articles et pièces du PLU initial ne sont pas modifiés.



# SAINTE HONORINE DU FAY

**Département du Calvados  
Commune de Sainte Honorine du Fay**

**Plan Local d'Urbanisme  
Modification Simplifiée n°1**

## **APPROBATION A - RAPPORT DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 septembre 2015.

**Le Maire  
Colette LEGOUPIL**

PLU initial approuvé le 19 décembre 2014

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

**ÉMERGENCE**  
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

## Table des matières

---

|  |   |
|--|---|
| 1. L'historique du dossier .....               | 2 |
| 2. Le contexte normatif .....                  | 2 |
| 3. L'exposé des motifs .....                   | 3 |
| 4. L'objet de la Modification Simplifiée ..... | 3 |

### 1. L'historique du dossier

---

Le Plan Local d'Urbanisme initial a été approuvé le 19 décembre 2014. Il n'a depuis connu aucune évolution.

### 2. Le contexte normatif

---

La procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée dans plusieurs hypothèses. Elle peut avoir pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-11, alinéa 2 (pour les bâtiments d'habitation situés en zone U), L. 127-1 (pour la réalisation de logements sociaux), L. 128-1 et L. 128-2 (en faveur de la performance énergétique des bâtiments) du code de l'Urbanisme,
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la Modification classique, autrement dit celles :
  - Qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - De diminuer ces possibilités de construire,
  - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### 3. L'exposé des motifs

---

#### **A : Permettre les extensions d'habitation en zones A et N selon les dernières évolutions normatives**

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) a introduit, sous conditions (édiction de règles de hauteur, d'implantation et de densité), la possibilité d'extension des habitations.

Cette possibilité apparaît comme une contextualisation appropriée au secteur de pré-bocage. L'habitat diffus, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), s'y observe localement.

Suivant ces motifs, la Commune a pour objectif de préciser et compléter les dispositions réglementaires des zones A et N pour autoriser l'extension mesurée des habitations suivant les conditions requises.

Cette évolution mesurée ne porte pas atteinte aux mesures de protection en vigueur. Il s'agit simplement de l'évolution mesurée d'un existant qui fait partie de la singularité du pré-bocage. Les extensions se développeront dans des espaces d'ores et déjà affectés à l'usage d'habitation.

Considérant le nombre limité de constructions d'habitation en zones A et N hors STECAL (une quinzaine) et le périmètre de la zone A (265 ha) et celui de la zone N (410 ha), la possibilité d'extension mesurée des habitations ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

#### **B : Corriger une erreur matérielle et préciser les dispositions des secteurs de la zone « U »**

La présente procédure permet aussi la correction d'erreurs matérielles de rédaction observées dans le document approuvé en 2014.

Il apparaît que le règlement écrit du PLU initial ne renseigne pas suffisamment les dispositions propres à chaque secteurs de la zone urbaine, notamment celles des secteurs Uc et Uca.

Vu les dispositions du PLU en vigueur et suivant l'esprit du caractère de la zone et des secteurs, figurant notamment dans le rapport de présentation initial, sur le règlement graphique et partiellement dans les orientations d'aménagement et de programmation, des dispositions sont ajoutées, pour :

- Faire porter plus manifestement le respect des OAP à l'ensemble des secteurs de la zone U.
- Préciser le caractère urbain le plus aéré lié aux secteurs urbains indicé Uca ou Uc. (distances d'implantation et emprise au sol).

### 4. L'objet de la Modification Simplifié

---

La traduction réglementaire des motifs exposés correspond à des ajustements ou précisions tels que figurés ci-après et en pièce B. Le texte en rouge correspond aux projets d'ajustement.

Les autres articles et pièces du PLU initial ne sont pas modifiés.

| Règlement en vigueur  | Règlement en projet  |
|---|--|
| <b>Extrait zone U</b>   |  |
| <p>[...]</p> <p><u>Article U2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions artisanales, tertiaires ou de service et les ICPE soumises à déclaration, sont autorisées si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.).</li> <li>▪ Dans toute la zone U, le changement de destination des constructions est autorisé, sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat.</li> <li>▪ Les HLL ou l'implantation de RML sont autorisées pour une période de plus de trois mois, s'ils sont justifiés par un chantier (lié à une procédure d'urbanisme) ou s'ils sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (construction existante ou prévue et autorisée par une procédure d'urbanisme).</li> <li>▪ Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées ci-après.</li> <li>▪ L'urbanisation des secteurs Up et Upr ne pourra être réalisée que si et seulement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> <li>○ L'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> <li>○ L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux.</li> </ul> </li> <li>▪ Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont accompagnés de l'autorisation d'urbanisme correspondante, précisée articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>▪ Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux aléa moyen, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>▪ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.</li> <li>▪ Dans les secteurs indicés « a », toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du</li> </ul> | <p>[...]</p> <p><u>Article U2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions artisanales, tertiaires ou de service et les ICPE soumises à déclaration, sont autorisées si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie, etc.).</li> <li>▪ Dans toute la zone U, le changement de destination des constructions est autorisé, sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat.</li> <li>▪ Les HLL ou l'implantation de RML sont autorisées pour une période de plus de trois mois, s'ils sont justifiés par un chantier (lié à une procédure d'urbanisme) ou s'ils sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (construction existante ou prévue et autorisée par une procédure d'urbanisme).</li> <li>▪ Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées ci-après.</li> <li>▪ L'urbanisation <del>des secteurs Up et Upr</del> ne pourra être réalisée que si et seulement si : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et intègre les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> <li>○ L'urbanisation ou l'aménagement projeté ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> <li>○ L'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux.</li> </ul> </li> <li>▪ Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont accompagnés de l'autorisation d'urbanisme correspondante, précisée articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>▪ Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux aléa moyen, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>▪ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.</li> <li>▪ Dans les secteurs indicés « a », toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>31 mars 2010 définissant les périmètres de protection du forage des Longues Acres et de la source de Falgy.</p> <p>[...]</p> <p><u>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ <u>En secteurs Ua, Ub, Uep et Up</u>, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ <u>Les secteurs comprenant Uar et Upr</u>, suivant l'art.L111-3 du Code Rural, la distance d'éloignement des constructions tient compte des spécificités locales et se substitue aux distances de réciprocité du premier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural. Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 mètres.</li> <li>▪ Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les installations et constructions suivant un alignement de fait de constructions situées de part et d'autres.</li> <li>○ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>○ La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.</li> <li>○ Une reconstruction à l'identique après sinistre.</li> <li>○ L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.</li> <li>○ Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.</li> <li>○ Les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> </ul> </li> </ul> | <p>31 mars 2010 définissant les périmètres de protection du forage des Longues Acres et de la source de Falgy.</p> <p>[...]</p> <p><u>Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ <u>En secteurs Ua, Ub, Uep et Up</u>, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ <u>En secteurs Uc et Uca</u>, les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ <u>Les secteurs comprenant Uar et Upr</u>, suivant l'art.L111-3 du Code Rural, la distance d'éloignement des constructions tient compte des spécificités locales et se substitue aux distances de réciprocité du premier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural. Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 mètres.</li> <li>▪ Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les installations et constructions suivant un alignement de fait de constructions situées de part et d'autres.</li> <li>○ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>○ La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.</li> <li>○ Une reconstruction à l'identique après sinistre.</li> <li>○ L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.</li> <li>○ Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.</li> <li>○ Les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> </ul> </li> </ul> |
|---|---|

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise), sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- En secteurs Ua, Ub, Uep et Up, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :
  - Soit en limite séparative.
  - Soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives.
- Les secteurs Uar et Upr, suivant l'art.L.111-3 du Code Rural, la distance d'éloignement des constructions tient compte des spécificités locales et se substitue aux distances de réciprocité du premier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural. Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives. Entre un secteur Uar et une zone A, la distance d'éloignement des habitations nouvelles est étendue à 25 mètres minimum par rapport aux limites de propriété.
- Une implantation entre la limite séparative et la marge de recul définie ci-avant peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - La construction d'annexes ou abris de jardin.
  - Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre,
  - L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
  - Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 2 mètres n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures de verre translucide, scellé et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

[...]

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise), sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- En secteurs Ua, Ub, Uep et Up, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :
  - Soit en limite séparative.
  - Soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives.
- En secteurs Uc et Uca, les constructions seront implantées à un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites de propriété, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- Les secteurs Uar et Upr, suivant l'art.L.111-3 du Code Rural, la distance d'éloignement des constructions tient compte des spécificités locales et se substitue aux distances de réciprocité du premier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural. Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives. Entre un secteur Uar et une zone A, la distance d'éloignement des habitations nouvelles est étendue à 25 mètres minimum par rapport aux limites de propriété.
- Une implantation entre la limite séparative et la marge de recul définie ci-avant peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - La construction d'annexes ou abris de jardin. **En secteur Uc et Uca, ces constructions sont limitées à 3 m de hauteur.**
  - Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre,
  - L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
  - Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 2 mètres n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures de verre translucide, scellé et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

[...]

|  |   |
|--|---|
| <p><u>Article U9 : Emprise au sol des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteurs Ua, Uar, Up et Upr, cet article n'est pas réglementé.</li> <li>▪ En secteurs Ub et Uep, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</li> <li>▪ En secteur Uba, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.</li> <li>▪ Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>[...]</p>   | <p><u>Article U9 : Emprise au sol des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteurs Ua, Uar, Up et Upr, cet article n'est pas réglementé.</li> <li>▪ En secteurs Ub et Uep, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.</li> <li>▪ En secteurs Uc, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.</li> <li>▪ En secteur Uba et Uca, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.</li> <li>▪ Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>[...]</p>  |
| Extrait zone A   |   |
| <p>[...]</p> <p><u>Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ En secteur A (sans indice), les constructions seront implantées à un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ En secteurs Ah et Aa, les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.</li> <li>○ Une reconstruction à l'identique après sinistre.</li> <li>○ L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.</li> <li>○ Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.</li> </ul> </li> </ul> | <p>[...]</p> <p><u>Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ En secteur A (sans indice), les constructions et les extensions seront implantées à un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ En secteurs Ah et Aa, les constructions et les extensions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> <li>▪ Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.</li> <li>○ Une reconstruction à l'identique après sinistre.</li> <li>○ L'extension mesurée d'une construction existante ou son aménagement, dès lors que cette extension ou cet aménagement ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.</li> <li>○ Une construction ou partie de construction ou une extension dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.</li> </ul> </li> </ul> |

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise).
- Une nouvelle construction est implantée en retrait minimal de 10 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- En secteur Ah, une nouvelle construction est implantée en retrait minimal de 5 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- Une implantation entre la limite et les marges de recul définies peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre,
  - L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
  - Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

[...]

Article A9 : Emprise au sol des constructions

- En secteurs A (sans indice) et Aa, cet article n'est pas réglementé.
- En secteur Ah, l'emprise au sol sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.

Article A10 : Hauteur des constructions

- En secteur Ah, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres.
- En secteurs A (sans indice) et Aa, cet article n'est pas réglementé.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise).
- Une nouvelle construction **ou son extension** est implantée en retrait minimal de 10 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- En secteur Ah, une nouvelle construction **ou son extension** est implantée en retrait minimal de 5 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- Une implantation entre la limite et les marges de recul définies peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre,
  - L'extension mesurée d'une construction existante **ou son aménagement**, dès lors que cette extension **ou cet aménagement** ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
  - Les constructions ou parties de construction **ou extensions** dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

[...]

Article A9 : Emprise au sol des constructions

- En secteurs A (sans indice) et Aa, cet article n'est pas réglementé **pour les constructions et extensions d'activité. Pour les constructions et extensions d'habitation, l'emprise au sol sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.**
- En secteur Ah, l'emprise au sol **des constructions et extensions** sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.

Article A10 : Hauteur des constructions

- En secteur Ah, la hauteur maximale des constructions **et des extensions**, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres.
- En secteurs A (sans indice) et Aa, cet article n'est pas réglementé **pour les constructions et extensions d'activité. Pour les constructions et extensions d'habitation, la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres.**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.</li> <li>▪ L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.</li> </ul> <p>[...]</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions <b>et des extensions</b>, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.</li> <li>▪ L'extension d'une construction existante <b>ou son aménagement</b> ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.</li> </ul> <p>[...]</p>  |
| <b>Zone N</b>   |   |
| <p>[...]</p> <p><u>Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteurs N (sans indice) et Na, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.</li> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</li> <li>○ L'aménagement des habitations existantes, ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions d'habitation est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation</li> </ul> </li> </ul> | <p>[...]</p> <p><u>Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteurs N (sans indice) et Na, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public et sous réserve de garantir le libre passage de la faune et des visiteurs.</li> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</li> <li>○ L'aménagement des habitations existantes, ainsi que leur extension limitée (<b>sauf en secteur Na</b>) à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions d'habitation est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation</li> </ul> </li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <p>du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteur Nh et Nha, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</li> <li>○ L'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</li> <li>○ La réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit.</li> <li>○ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.</li> </ul> </li> <li>▪ En secteur Nl, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</li> </ul> | <p>du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En secteur Nh et Nha, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Le changement de destination, pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement touristique, des bâtiments de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale, sous réserve d'absence d'atteinte notable à l'activité agricole, qu'ils soient expressément identifiés sur le règlement graphique et que la capacité des réseaux le permette.</li> <li>○ L'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension limitée (sauf en secteur Nha) à +50% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et à +30% de l'emprise au sol du bâtiment principal initial lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de l'emprise au sol du bâtiment principal initial, à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation.</li> <li>○ Sauf en secteur Nha, la réalisation d'annexes, d'abris de jardin et de piscines non couvertes (ou couvertes si elles font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère) et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Tout changement de destination ultérieur des annexes est interdit.</li> <li>○ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.</li> </ul> </li> <li>▪ En secteur Nl, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</li> </ul> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Les constructions et installations à vocations de détente et/ou loisirs.</li> </ul> <p>▪ Autres conditions particulières pour l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble des secteurs de la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>○ Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, des études de sols devront être réalisées préalablement à tout projet de construction.</li> </ul> <p>▪ Dans les secteurs indicés « a », toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 31 mars 2010 définissant les périmètres de protection du forage des Longues Acres et de la source de Flagy.</p> <p>▪ Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées ci-après.</p> <p>[...]</p> <p><u>Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ Les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>○ Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel (dont les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation forestière) et/ou à son ouverture au public.</li> <li>○ Les constructions et installations à vocations de détente et/ou loisirs.</li> </ul> <p>▪ Autres conditions particulières pour l'occupation et l'utilisation du sol dans l'ensemble des secteurs de la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> <li>○ Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, des études de sols devront être réalisées préalablement à tout projet de construction.</li> </ul> <p>▪ Dans les secteurs indicés « a », toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 31 mars 2010 définissant les périmètres de protection du forage des Longues Acres et de la source de Flagy. <b>De plus, toute nouvelle urbanisation est interdite dans les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable.</b></p> <p>▪ Les arbres, les haies, les mares, les espaces ouverts, les vergers, les édifices identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées ci-après.</p> <p>[...]</p> <p><u>Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ Les constructions <b>et les extensions</b> seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.</li> </ul> |
|--|--|

- Une implantation entre l'alignement et la marge de recul définie ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.
  - Une reconstruction à l'identique après sinistre.
  - L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
  - Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise).
- Une nouvelle construction est implantée en retrait minimal de 5 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- Une implantation entre la limite et les marges de recul définies peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.
  - Les abris de jardin.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre,
  - L'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
  - Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

[...]

Article N9 : Emprise au sol des constructions

En secteurs N (sans indice) et Na, cet article n'est pas réglementé.

En secteurs Nh et Nha, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

- Une implantation entre l'alignement et la marge de recul définie ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.
  - Une reconstruction à l'identique après sinistre.
  - L'extension mesurée d'une construction existante **ou son aménagement**, dès lors que cette extension **ou cet aménagement** ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
  - Une construction ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise).
- Une nouvelle construction **ou son extension** est implantée en retrait minimal de 5 mètres d'une ou des limites séparatives, sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.
- Une implantation entre la limite et les marges de recul définies peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :
  - Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.
  - Les abris de jardin.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre,
  - L'extension mesurée d'une construction existante **ou son aménagement**, dès lors que cette extension **ou cet aménagement** ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
  - Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

[...]

Article N9 : Emprise au sol des constructions

~~En secteurs N (sans indice) et Na, cet article n'est pas réglementé.~~

En secteurs **N (sans indice)**, **Na**, **Nh** et **Nha**, l'emprise au sol de la totalité des constructions **et des extensions** sera au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

|   |   |
|---|---|
| <p>En secteurs N1, l'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.</p> <p><u>Article N10 : Hauteur des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres au faîtage (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.</li> <li>▪ L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.</li> <li>▪ Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</li> </ul> <p>[...]</p> | <p>En secteurs N1, l'emprise au sol de la totalité des constructions <b>et des extensions</b> sera au plus égale à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt général.</p> <p><u>Article N10 : Hauteur des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur maximale des constructions <b>et des extensions</b>, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9,50 mètres au faîtage (hors ouvrage technique de faible emprise).</li> <li>▪ Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions <b>et des extensions</b>, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.</li> <li>▪ L'extension d'une construction existante ou son changement de destination <b>ou son aménagement</b>, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.</li> <li>▪ Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction <b>ou de l'extension</b>, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</li> </ul> <p>[...]</p> |
|---|---|

Les autres articles et pièces du PLU initial ne sont pas modifiés.



SAINTE-  
HONORINE-  
DU-FAY

## I. Rapport de présentation

### APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 19 DÉCEMBRE 2014.

LE MAIRE  
COLETTE LEGOUPIL

# Table des matières

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | <i>Diagnostic de la situation existante</i> .....   | 3  |
| 1.1.   | La fiche d'identité communale.....  | 3  |
| 1.2.   | Le contexte démographique.....  | 4  |
| 1.3.   | Le parc de logements.....   | 7  |
| 1.4.   | Les CSP et les navettes domicile / travail.....   | 10 |
| 1.5.   | Les activités artisanales, commerciales et de service.....  | 10 |
| 1.6.   | Les activités agricoles.....  | 11 |
| 1.7.   | Les équipements publics.....  | 18 |
| 1.8.   | La trame viaire.....  | 20 |
| 1.8.1. | Les axes de communication.....  | 20 |
| 1.9.   | Les réseaux.....  | 22 |
| 1.9.1. | Les eaux usées.....   | 22 |
| 1.9.2. | Les eaux pluviales.....   | 23 |
| 1.9.3. | L'eau potable.....  | 23 |
| 1.9.4. | La défense incendie.....  | 24 |
| 1.9.5. | Les réseaux numériques.....   | 25 |
| 1.9.6. | Le réseau de gaz.....   | 26 |
| 1.9.7. | L'électricité.....  | 26 |
| 1.9.8. | Le traitement des ordures ménagères.....  | 28 |
| 2.     | <i>Analyse de l'état de l'environnement</i> .....   | 29 |
| 2.1.   | Les composantes physiques du territoire.....  | 29 |
| 2.2.   | Le patrimoine naturel et les continuités écologiques.....   | 31 |
| 2.3.   | Le site et le paysage.....  | 35 |
| 2.4.   | L'organisation urbaine, le bâti, la consommation d'espace.....  | 38 |
| 3.     | <i>La justification des choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables</i> .....     | 47 |
| 3.1.   | Les dispositions nationales.....  | 47 |
| 3.2.   | Les dispositions locales.....   | 49 |
| 3.2.1. | Le SDAGE Seine Normandie.....   | 49 |
| 3.2.2. | Le SAGE Orne Moyenne.....   | 50 |
| 3.2.3. | Le SCoT CAEN MÉTROPOLE.....   | 51 |
| 3.3.   | Les servitudes d'utilité publique.....  | 54 |
| 3.4.   | Les risques naturels.....   | 56 |
| 3.5.   | Le document d'urbanisme antérieur et son bilan.....   | 58 |
| 3.6.   | La méthode, les constats et les enjeux.....   | 60 |
| 3.7.   | Les principaux objectifs de la municipalité.....  | 60 |
| 3.7.1. | Démographie et logements.....   | 61 |
| 3.7.2. | Développement de l'activité.....  | 62 |
| 3.7.3. | Protection des espaces naturels et agricoles.....   | 63 |
| 3.7.4. | Gestion économe de l'espace.....  | 64 |
| 3.7.5. | Développement des équipements et des infrastructures.....   | 65 |
| 3.7.6. | Capacité d'accueil.....   | 65 |
| 3.7.7. | Évaluation trisannuelle des objectifs du PLU.....   | 65 |
| 3.8.   | Traduction réglementaire.....   | 66 |
| 4.     | <i>L'incidence des orientations du plan sur l'environnement et justifications thématiques du projet</i> ..... | 71 |

# Introduction

*SAINTE-HONORINE-DU-FAY est une commune du Calvados. Elle couvre 755 ha et compte 1306 habitants<sup>1</sup> principalement regroupés dans un bourg. À l'heure actuelle, elle est régie par un Plan d'Occupation du Sol (POS).*

*Le POS initial a été approuvé le 5 juillet 1985. Il a ensuite été modifié 4 fois et la dernière modification a été approuvée le 30 novembre 2001.*

*Depuis 2001, la commune est membre de la Communauté de Communes EVRECY-ORNE-ODON. Elle est, par ailleurs, comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CAEN MÉTROPOLE, approuvé le 20 octobre 2011.*

*Par délibération en date du 18 février 2011, Le conseil municipal de SAINTE-HONORINE-DU-FAY a pris la décision de réviser son POS et d'élaborer un PLU (Plan Local d'Urbanisme).*

*Les objectifs de la délibération pour le document d'urbanisme en projet sont :*

- L'adaptation du document d'urbanisme communal aux nouvelles dispositions normatives.*
- La définition d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).*

---

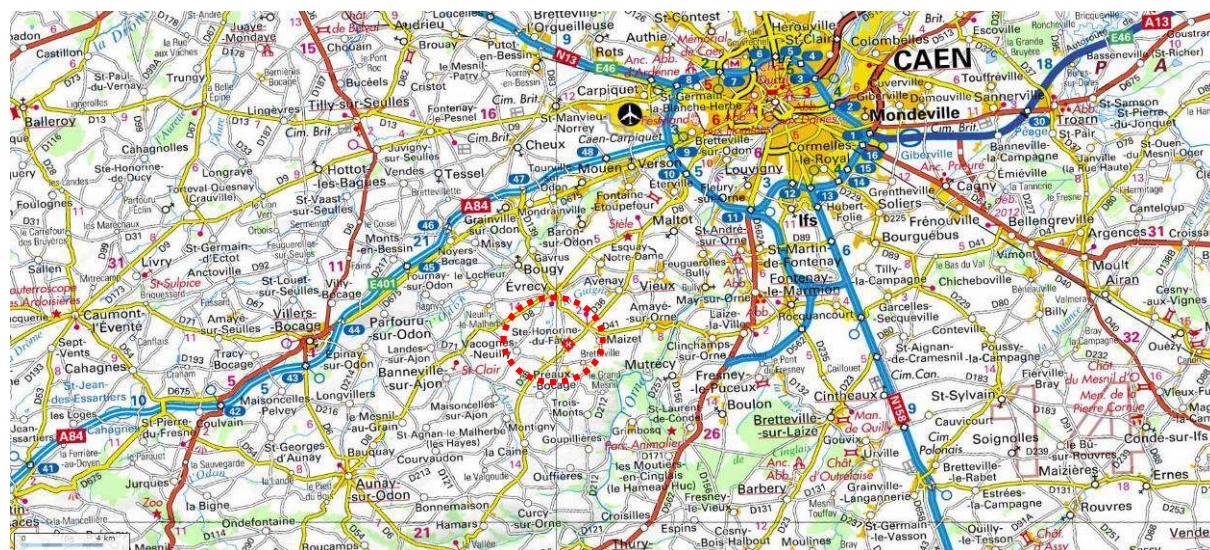
<sup>1</sup> INSEE 2010 dernier recensement légal

# 1. Diagnostic de la situation existante

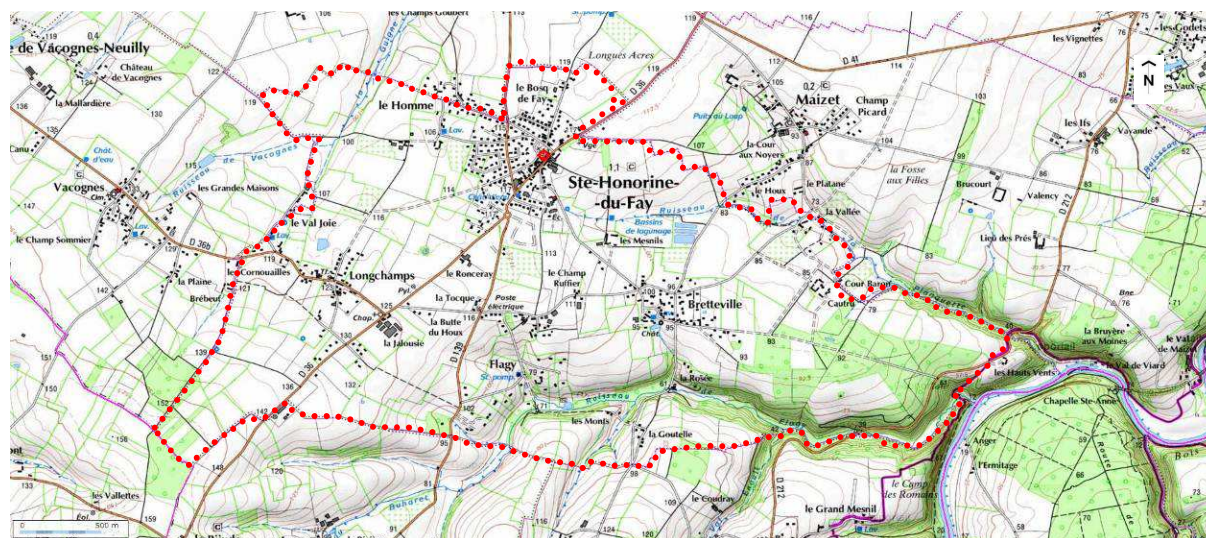
## 1.1. La fiche d'identité communale

SAINTE-HONORINE-DU-FAY se situe au Sud de la Commune de EVRECY. Elle couvre 755 ha et, compte 1306 habitants (INSEE 2010).

Son territoire, bordé à l'Est par la vallée de l'Orne, est relié à l'agglomération caennaise par la RD 36.



Plan de situation<sup>2</sup>



Plan du site<sup>3</sup>

Le SCot CAEN MÉTROPOLE identifie SAINTE-HONORINE-DU-FAY comme un territoire rural. Il est limitrophe du pôle relais d'EVRECY.

<sup>2</sup> Géoportail

<sup>3</sup> Géoportail

SAINTE-HONORINE-DU-FAY correspond à un territoire où l'attractivité résidentielle est relativement élevée du fait de sa proximité avec l'agglomération caennaise.

La moitié Nord correspond à un plateau agricole et, la moitié Sud à un prébocage davantage vallonné et en herbe. Un maillage bocager, à densité variable est présent.

La vallée de l'Orne et ses affluents (la Guigne, la Planquette et le Flagy) incisent le plateau.

Le territoire comprend un bourg et trois hameaux : Longchamps, Flagy et Bretteville.

L'origine du nom de la commune <sup>4</sup> provient de la sainte éponyme et, de l'ancien français Fay, qui signifie « hêtre ».

Les premières mentions connues du village sous le toponyme de *Sancta Honorina de Faiaco Sive de Fago*, remontent au moyen-âge. La région est alors couverte de hêtre.

La Commune se distingue à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle par des activités artisanales dans le secteur de habillement, en particulier par l'ouverture d'un ouvroir de dentelle qui fonctionne jusqu'en 1914 environ.

La station météorologique de Sainte Honorine du Fay, créée à l'initiative de L'abbé Le Breton en 1873, en collaboration avec M. Le Soif, l'instituteur du village, est la première installée dans le Calvados. Elle compte parmi les plus importantes de France jusqu'en 1952, date à laquelle elle ferme ses portes.

#### CONSTATS : FORCES ET FAIBLESSES

Un territoire de 755 ha pour 1306 habitants.

Un territoire limitrophe avec le pôle relais d'EVRECY, relié directement à l'agglomération caennaise et au centre urbain métropolitain par la RD 36.

Un plateau à l'interface de la plaine de Caen et du prébocage, ponctué d'un bourg et de 3 hameaux.

#### ENJEUX À INTÉGRER :

Gérer l'attractivité résidentielle par des zones protégeant l'agriculture et l'intérêt naturel.

Prendre en compte les orientations des SCoT et de la Communauté de Communes.

## 1.2. Le contexte démographique

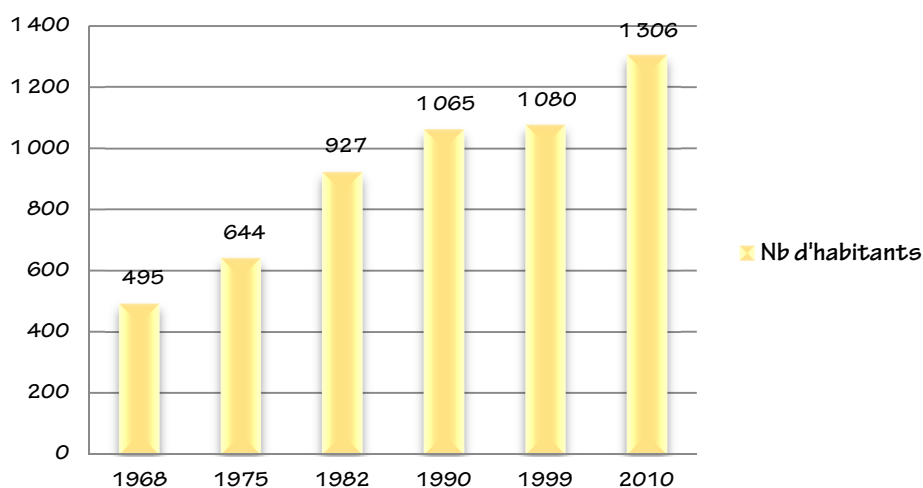
La commune recense 1306 habitants<sup>5</sup>. En 10 ans, la population a progressé 21%, soit + 226 habitants. Avec 14997 habitants<sup>6</sup>, la population dans la Communauté de Communes (CdC) a progressé de +28% sur la même période. Les faïacains représentent 8,7% des habitants de la CdC.

<sup>4</sup> Patrimoine des communes du Calvados, édition Floric, 2001

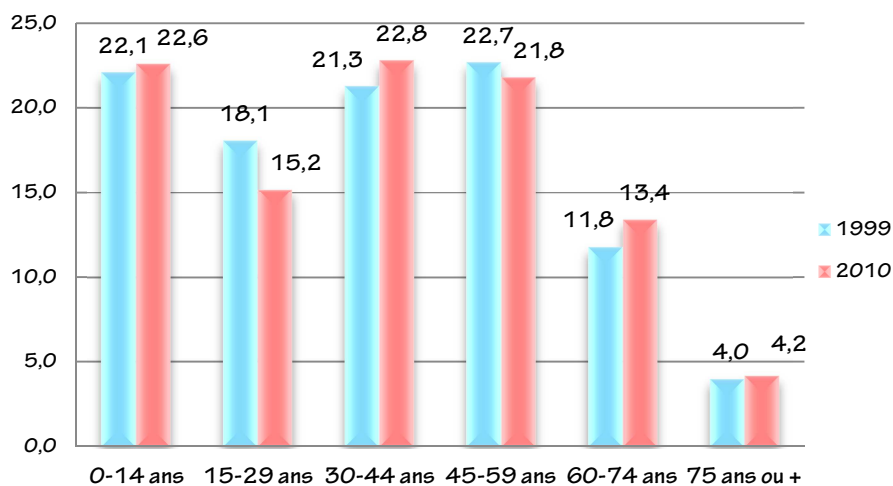
<sup>5</sup> INSEE 2010 population statistique

<sup>6</sup> INSEE 2010 population statistique

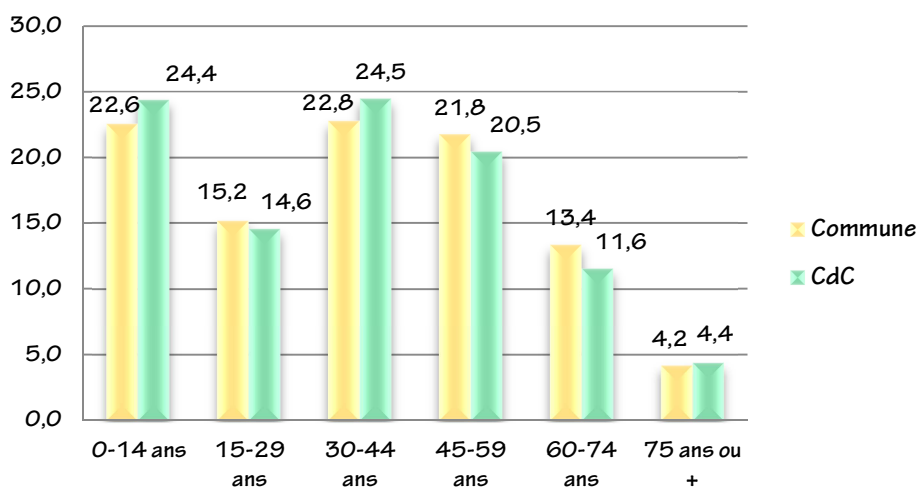
### Evolution de la population communale



### Evolution des classes d'âges communales



### Les classes d'âges de la commune et la CdC en 2010



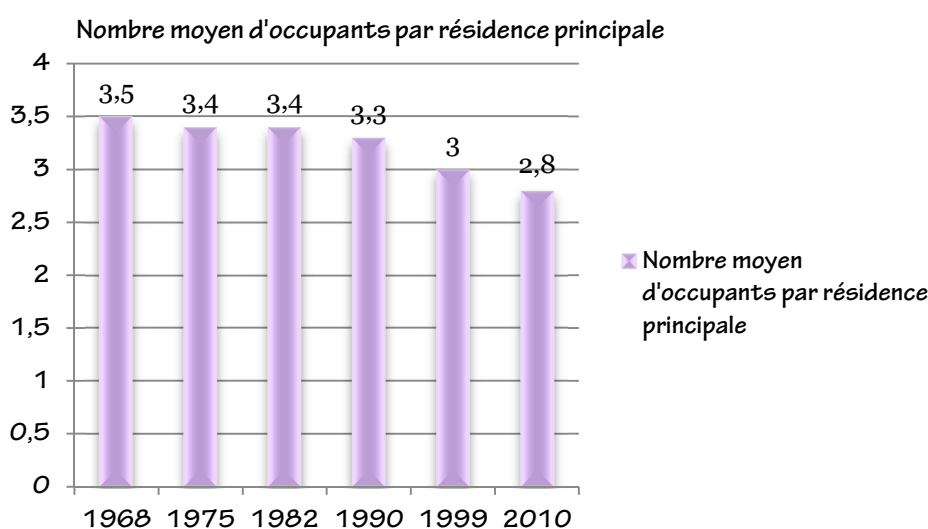
En moyenne sur les 10 dernières années, il y a eu 15 naissances par an et 7 décès. Dans son ensemble, la population communale vieillit.

Après l'adolescence, les jeunes ne restent pas sur la commune et, les habitants des pavillons vieillissent dans des logements qui demeurent de dimension familiale.

La part des 75 ans et plus (4<sup>ème</sup> âge) augmente peu car, la commune ne dispose pas d'équipement médicalisé pour assurer leur maintien.

Les 60-74 ans (3<sup>ème</sup> âge) représentent 13,4% de la population et, leur proportion a augmenté. La taille des logements, et de leur terrain attenant, n'est pas adaptée à cette évolution. Une mutation du foncier va être incitée par cette évolution démographique.

Le phénomène de vieillissement de la population est davantage marqué à SAINTE-HONORINE-DU-FAY que dans la moyenne intercommunale.



La Commune compte en moyenne 2,8 habitants par ménage. Cette valeur est identique à celle de la Communauté de Communes (2,8) et supérieure à celle du département (2,3). Sur la Commune, la taille moyenne des ménages a baissé de près de 15% en 20 ans.

#### CONSTATS : FORCES ET FAIBLESSES

1306 habitants en 2010, +21% en 10 ans.

Les habitants de la Commune représentent 8,7% de la démographie intercommunale

La commune connaît un vieillissement de sa population.

LA taille moyenne des ménages a baissé de près de 15% en 20 ans.

L'évolution de l'offre de logements ne correspond pas à l'évolution démographique.

#### ENJEUX À INTÉGRER :

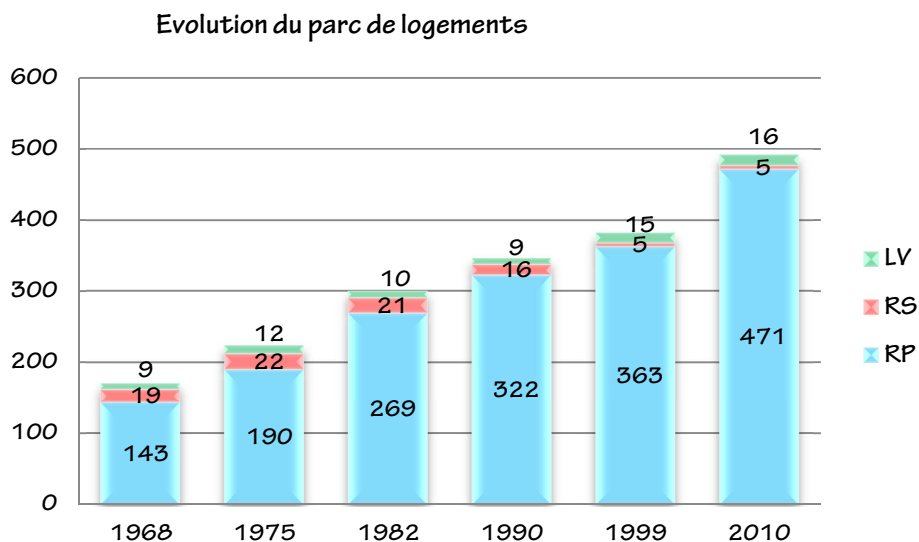
Assurer, au minimum, le scénario du maintien de la population en lien avec les équipements scolaires.

Encourager le solde naturel, permettre aux jeunes de rester sur la Commune et accompagner le vieillissement de la population par une offre de logements plus adaptée (studio, T1, T2, T3 à T4).

Réguler le solde migratoire par une programmation de l'ouverture à l'urbanisation.

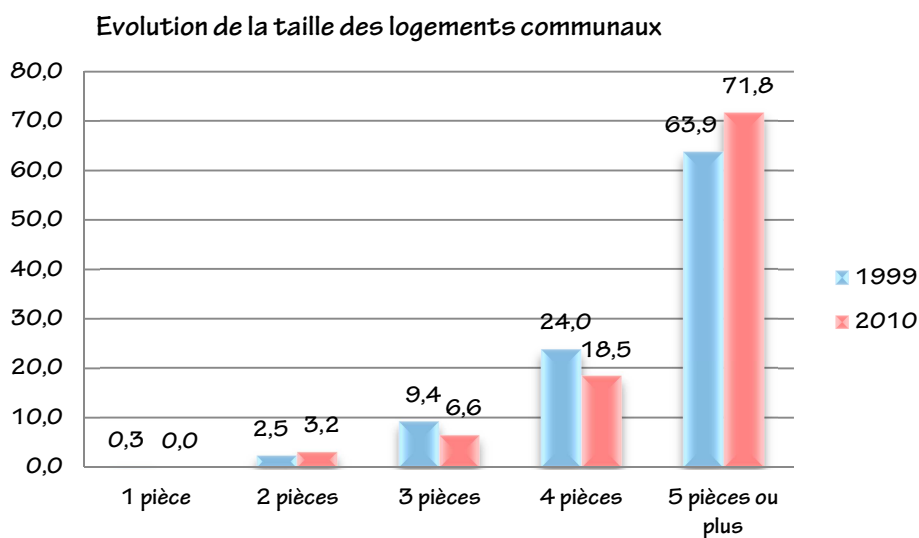
### 1.3. Le parc de logements

La Commune compte 492 logements<sup>7</sup>. Le parc de logements a progressé de 28,4% en 10 ans, soit + 109 logements ou, de l'ordre de 10 à 11 logements / an. En moyenne, dans la Communauté de Communes, la croissance du parc de logements s'est établie à un niveau supérieur (+34,5%) durant la même période



Les résidences principales (RP) correspondent à 96% du parc de logements. Ce taux est identique à celui de la Communauté de Communes.

Le nombre de résidences secondaires ou logements occasionnels (RS) est marginal. Les logements vacants sont peu nombreux, la commune connaît une forte attractivité résidentielle et le marché est tendu.



<sup>7</sup> INSEE 2010

Les logements de 5 pièces ou plus correspondent à l'essentiel du parc de logements et, leur proportion s'est renforcée en 10 ans. Ils correspondent essentiellement à des pavillons individuels. La commune ne compte que 13 appartements<sup>8</sup>.

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

En 2010, la Commune ne recensait pas de logements sociaux. Deux opérations de 6 et 11 logements sociaux ont depuis été réalisées (en 2011 et 2012). Il s'agit de maisons jumelées de type T3 à T4.



Opération de 11 logements

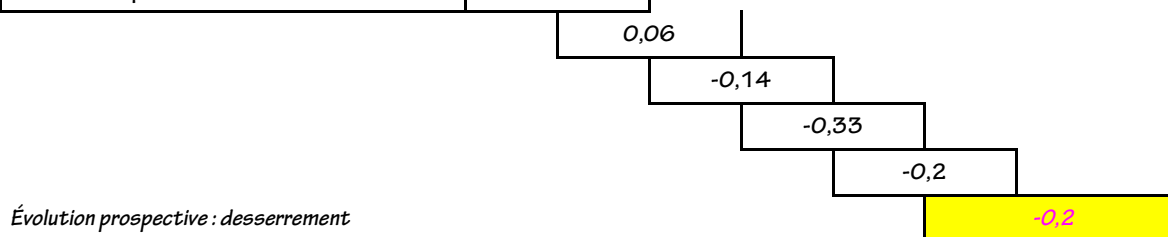


Opération de 6 logements

Considérant l'évolution du nombre d'habitants à SAINTE-HONORINE-DU-FAY et la hausse du nombre de résidences principales, la Commune connaît un desserrement du nombre d'habitants par logement.

Pour assurer un simple maintien de sa population, le « point mort », la Commune doit accueillir de l'ordre de 29 de nouvelles résidences principales en une dizaine d'années.

|                            |       |      |      |      |      |      |          |
|----------------------------|-------|------|------|------|------|------|----------|
| Sainte-Honorine-du-Fay     | 1968  | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 2020     |
| Évolution de la population | 495   | 644  | 927  | 1065 | 1080 | 1306 | idem     |
| Évolution de du nb de RP   | 143   | 190  | 269  | 322  | 363  | 471  | 456 + 37 |
| Population / Nb de RP      | 3,46  | 3,38 | 3,44 | 3,3  | 2,97 | 2,77 | 2,57     |
| Évolution Pop / Nb de RP   | -0,08 |      |      |      |      |      |          |



Évolution prospective : desserrement

Considérant les 17 logements sociaux réalisés en 2011 et 2012, le scénario du maintien pourra être assuré par la création d'une vingtaine de logements d'ici 10 ans.

**Une projection à 20 ans (2030) porte le « point mort » démographique à la création de 60 logements (1306 / (2,57-0,2) = 471 + 80 - 17 ≈ 60 logements)**

Le phénomène de desserrement s'explique notamment par le vieillissement de la population, les familles monoparentales plus nombreuses, la baisse de la taille des ménages...

<sup>8</sup> INSEE 2009 recensement légal

Avec un revenu médian par ménage de 3348 € nets / mois<sup>9</sup> ou, 1816 € nets/mois par unité de consommation, au minimum la moitié des ménages de la commune est éligible aux logements sociaux<sup>10</sup>.

**SYNTHÈSE DES CONSTATS :**

492 logements au dernier recensement INSEE.

Le marché du logement est attractif et tendu.

De l'ordre de 10 à 11 logements / an sur la dernière dizaine d'années.

Essentiellement des maisons individuelles de grandes dimensions (5 pièces ou +), même si 17 logements sociaux ont été réalisés en 2011/2012 (T3 à T4).

Des logements correctement équipés, pas de logement insalubre.

Un « point mort » s'établissant à une soixantaine de logements pour les 20 ans à venir.

Au minimum la moitié de la population est éligible aux logements sociaux.

**ENJEUX À INTÉGRER :**

Considérant les équipements, notamment scolaire, il s'agit au minimum d'assurer le scénario du maintien de la population.

Sainte-Honorine-du-Fay est une commune rurale dont le développement doit être modéré, contenu et particulièrement économe en espace.

Les nouveaux logements devront offrir la possibilité de réaliser des parcours résidentiels plus long (du logement pour les 14-29 ans au logement pour le 3<sup>ème</sup> âge) : appartement du studio au T4 maximum, « papy-loft », etc.

Intégrer le desserrement de la population dans la définition de la capacité d'accueil.

Intégrer le potentiel de création de logements généré par les éventuelles divisions de terrains pavillonnaires.

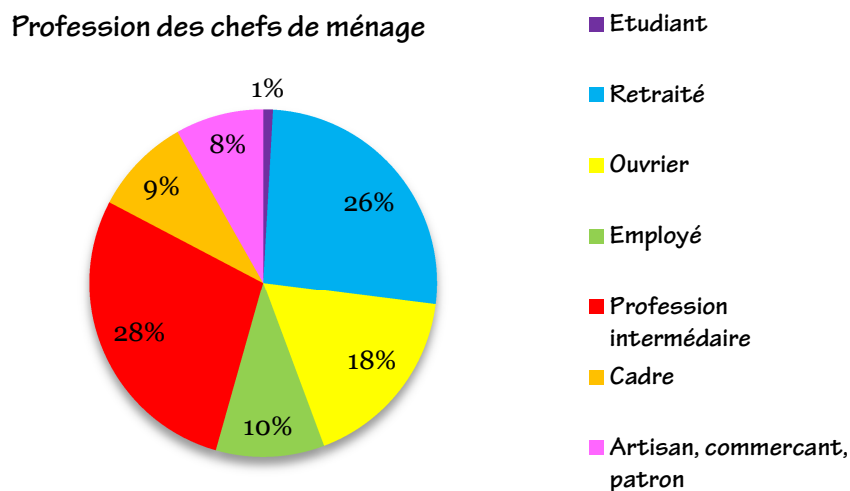
---

<sup>9</sup> [salairemoyen.com](http://salairemoyen.com)

<sup>10</sup> Pour une personne seule, il faut gagner moins 1760 € en province et, pour une famille avec deux enfants moins 3 410 € hors de Paris.

## 1.4. Les CSP et les navettes domicile / travail

La commune recense 121 emplois sur son territoire, 65 d'entre eux sont occupés par des habitants de la commune. Les catégories socioprofessionnelles des chefs de ménages figurent ci-dessous.



L'agglomération caennaise, notamment CAEN, est le premier bassin d'emplois des habitants. Les habitants rejoignent CAEN via la RD 36 ou via la RD 139 (par EVRECY).

## 1.5. Les activités artisanales, commerciales et de service

Les informations de la municipalité permettent de recenser un tissu d'activités artisanales, commerciales et de service relativement étoffé. Les commerces et services de première nécessité (boulangerie, pharmacie, poste, médecin...) se trouvent sur la commune.

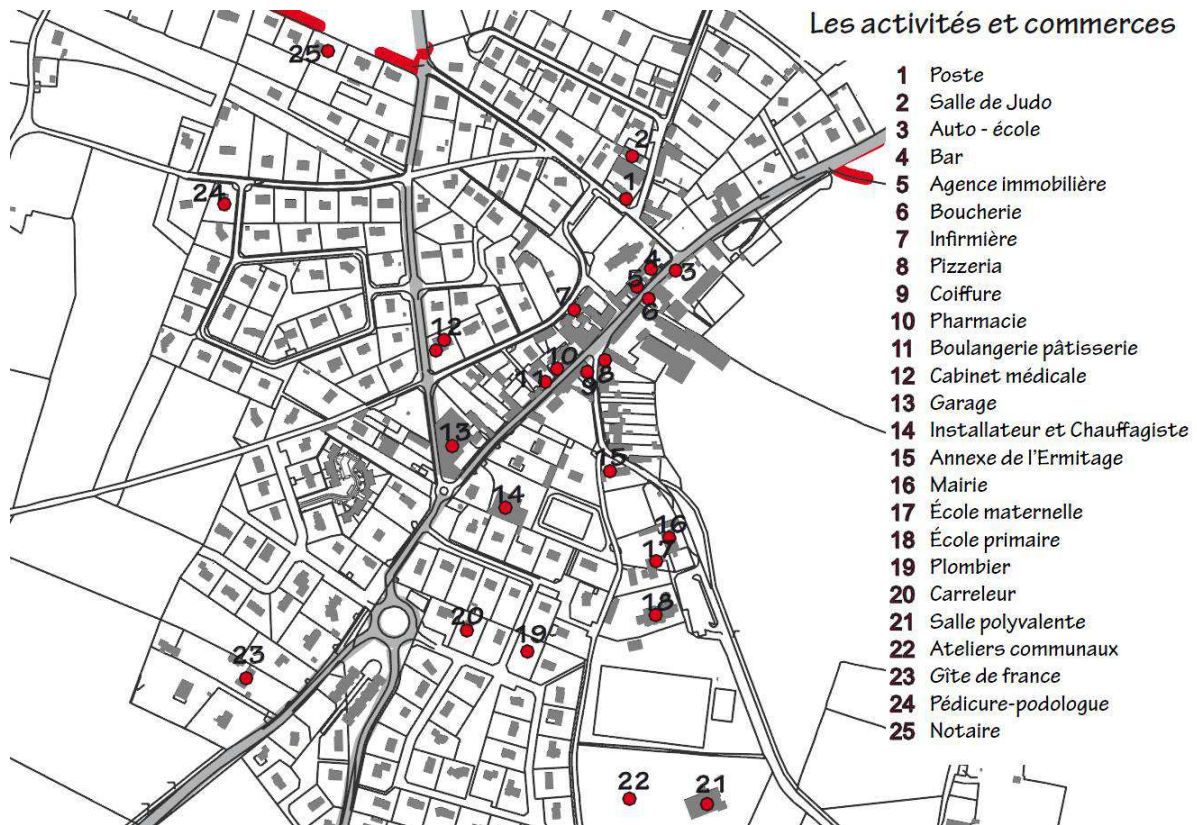


Rue commerçante



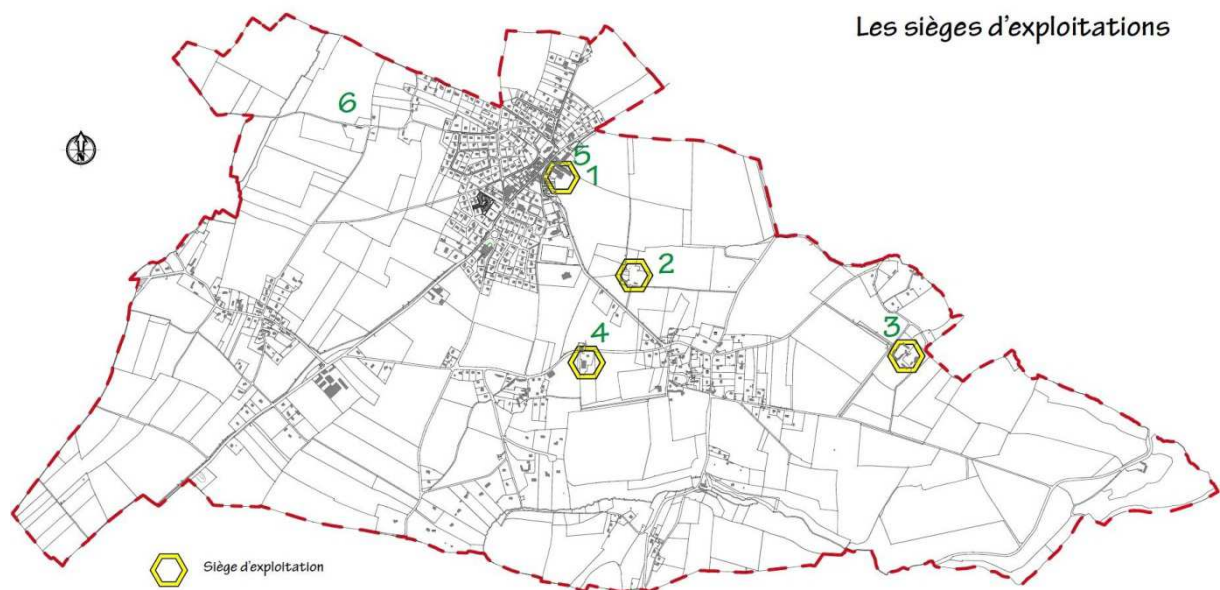
Cabinet d'infirmière

Dans les quartiers pavillonnaires, des artisans sont installés dans leur habitation (cave, garage...). Il en incombe un certain nombre de nuisances pour les riverains. Dans la rue Revel de Bretteville des activités se trouvent limitées pour leur exercice (« à l'étroit ») par le stationnement, la visibilité ou l'extension des bâtiments. Ces activités de proximité / commodité locales, bénéficiant aux habitants, cherchent des emplacements, dans le bourg ou en continuité directe, pour s'y déplacer et assurer une meilleure gestion de la mixité des fonctions urbaines.



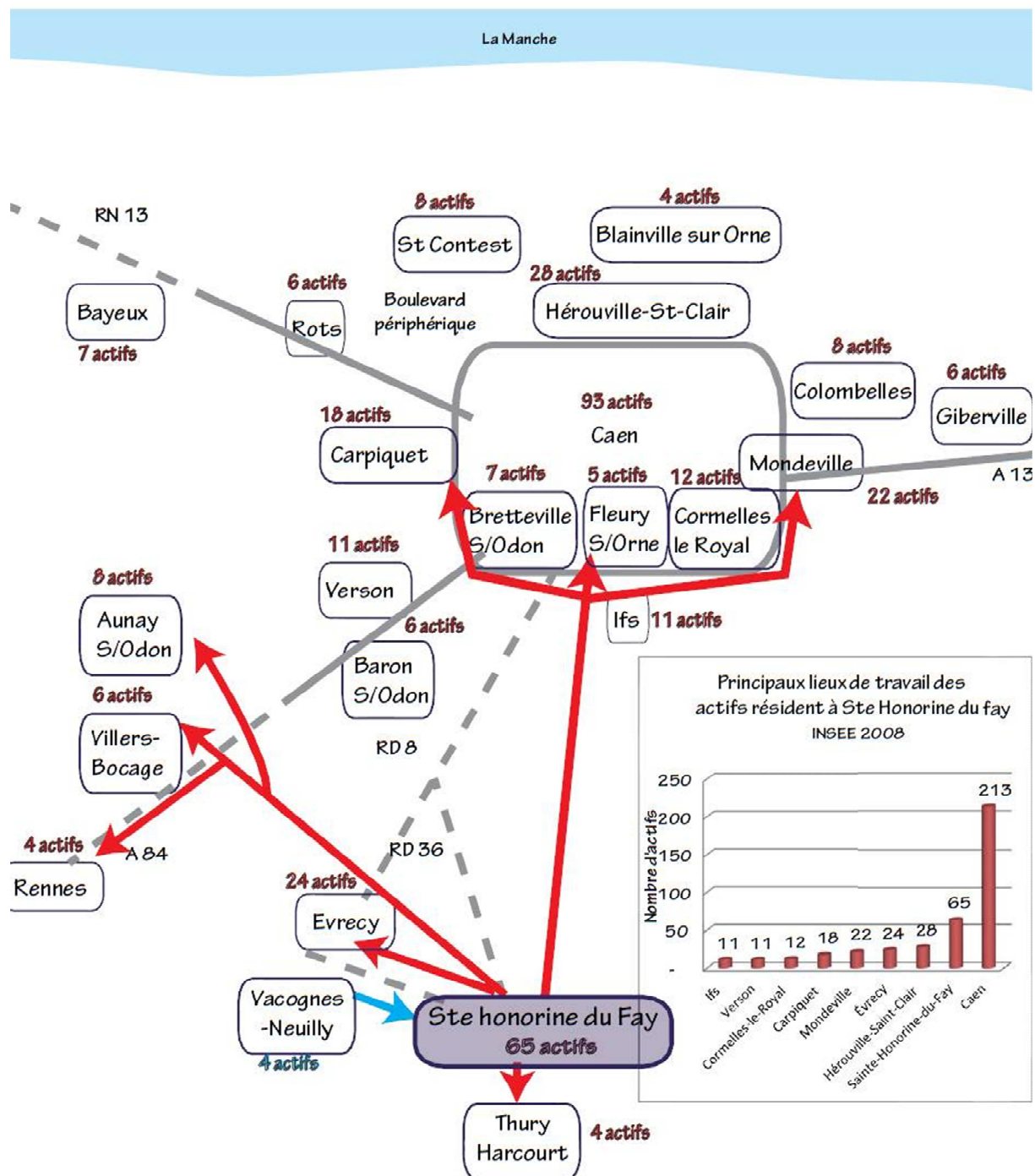
## 1.6. Les activités agricoles

Le recensement agricole de 2010 identifie 4 sièges d'exploitation agricole sur la commune, occupant 5 unités de travail annuel (UTA) et, un total de 358 ha de superficie agricole utilisée (SAU). L'agrosystème communal est celui de la polyculture élevage (bovin mixte). Les exploitations communales totalisent 449 unités gros bovins (UGB), 196 ha de terres labourables (TL) et 162 ha de superficie toujours en herbe (STH).



# Carte des navettes domicile / travail : INSEE 2008

Principales migrations pendulaires



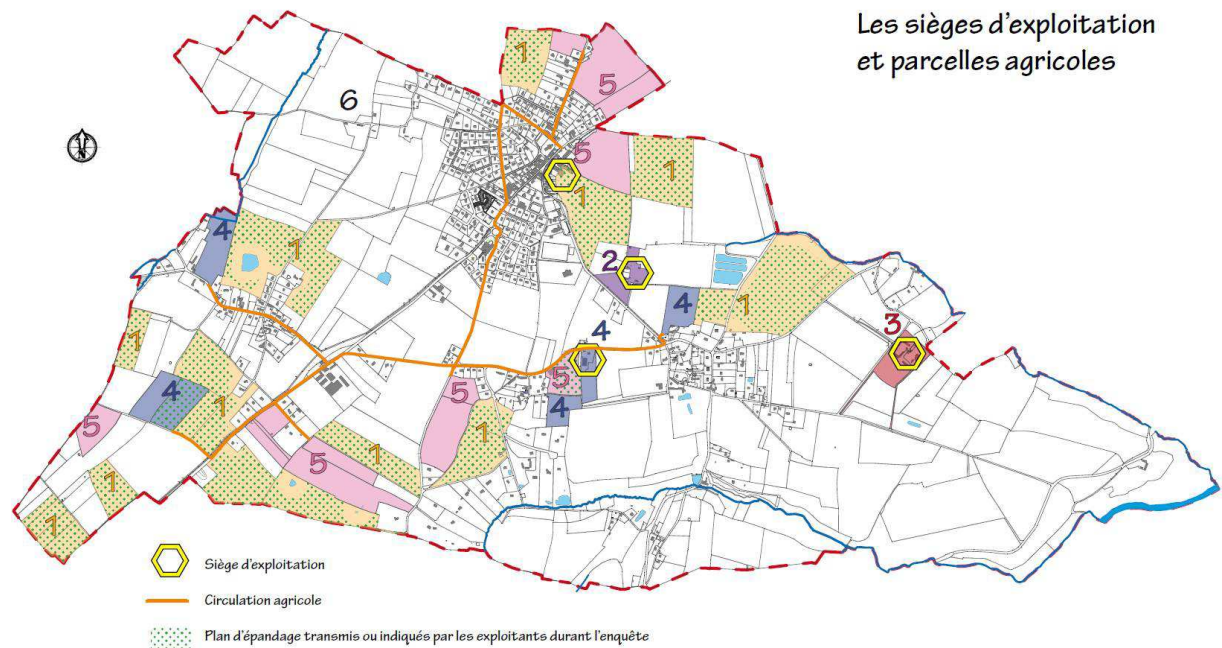
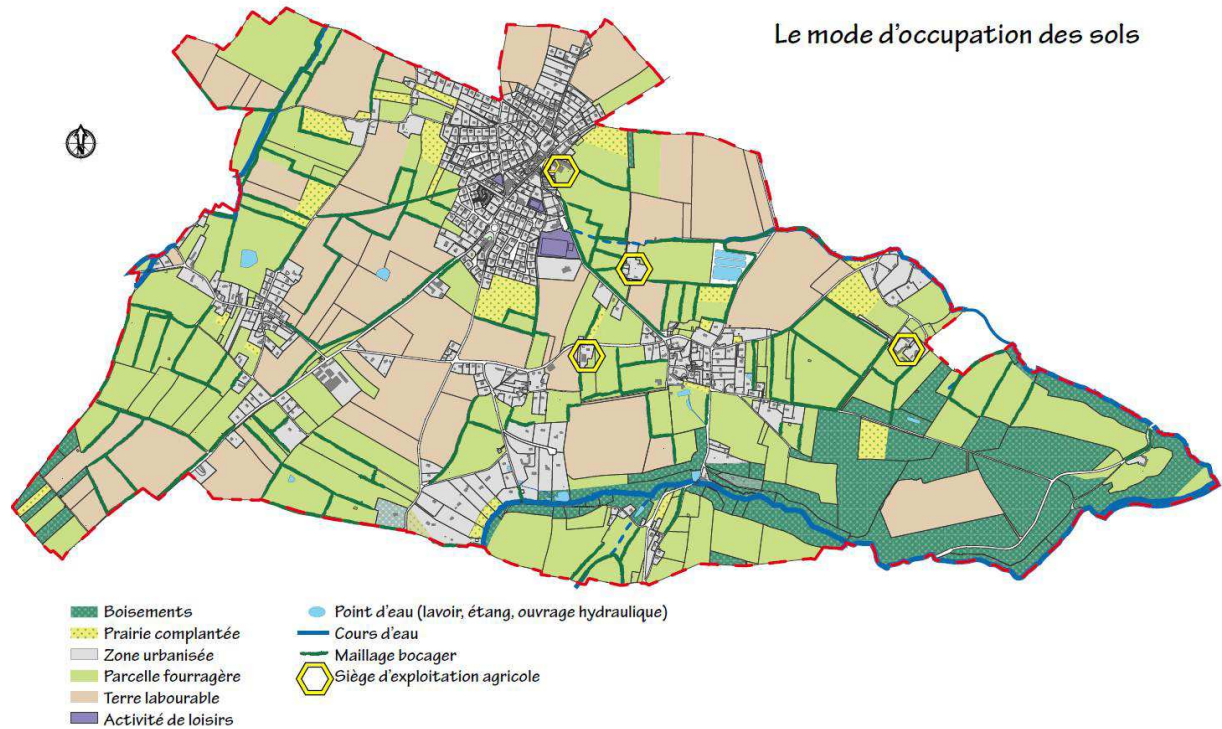
→ Actif résidents à Ste Honorine du Fay et travaillants hors de la Commune

← Actif résidents hors de la Commune et travaillants à Ste Honorine du Fay

Par ailleurs, 13% des actifs occupés travaillent dans leur Commune (soit 65 actifs)

L'enquête agricole, réalisée dans le cadre du PLU, permet d'actualiser les données recensées en 2010. La commune ne compte toujours 4 sièges d'exploitation néanmoins, depuis 2010, il y a eu perte d'un siège (n°6) et création d'un nouveau (n°4).

Le questionnaire agricole a été envoyé aux exploitants de la commune et ceux des communes voisines venant travailler à Sainte-Honorine-du-Fay (liste jointe en annexes documentaires).



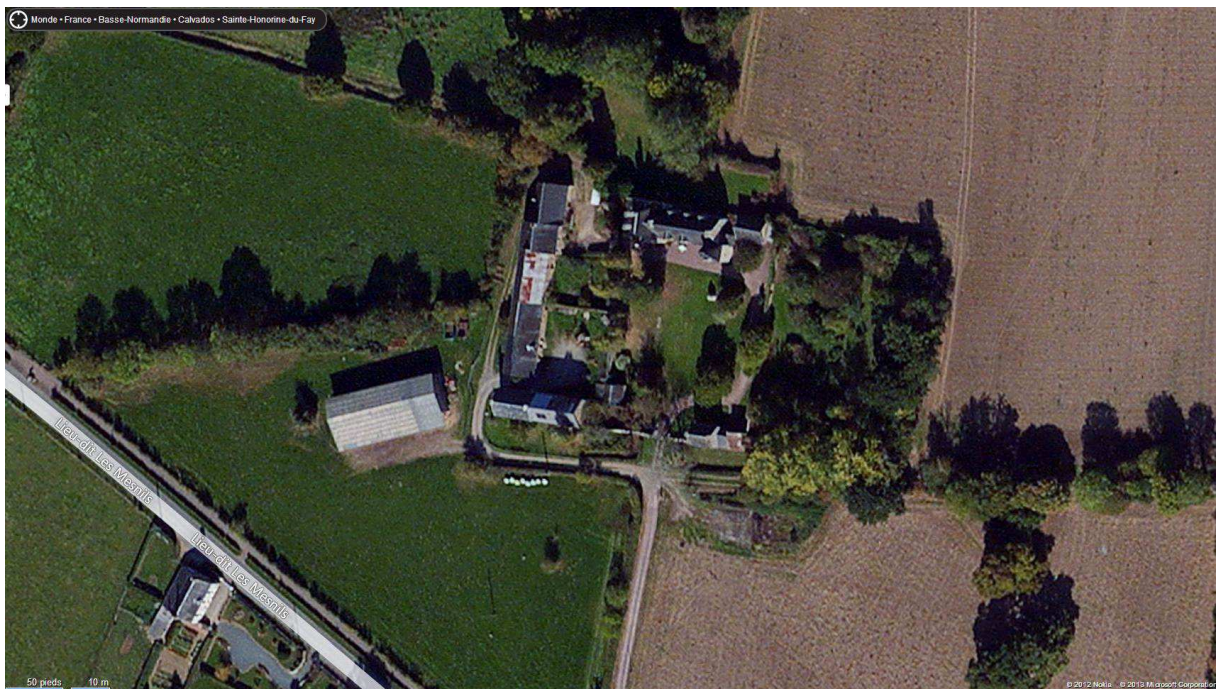


puisqu'elle permet, facilite et organise son développement. Elle offre une lecture du territoire à moyen et long terme. L'intérêt de cette démarche de projet et d'anticipation a été confirmé par l'exploitant durant la phase de concertation.

À terme, le site « historique » du siège d'exploitation pourrait être requalifié. Une déclaration de projet ou une procédure adaptée de même nature pourrai faire évoluer le PLU dans cet objectif dès lors que l'exploitant aura formalisé et monté son projet privé et d'intérêt général (développement de l'agriculture, amélioration de la circulation, diversification de l'offre de logements dans l'espace urbain libéré par le transfert...).

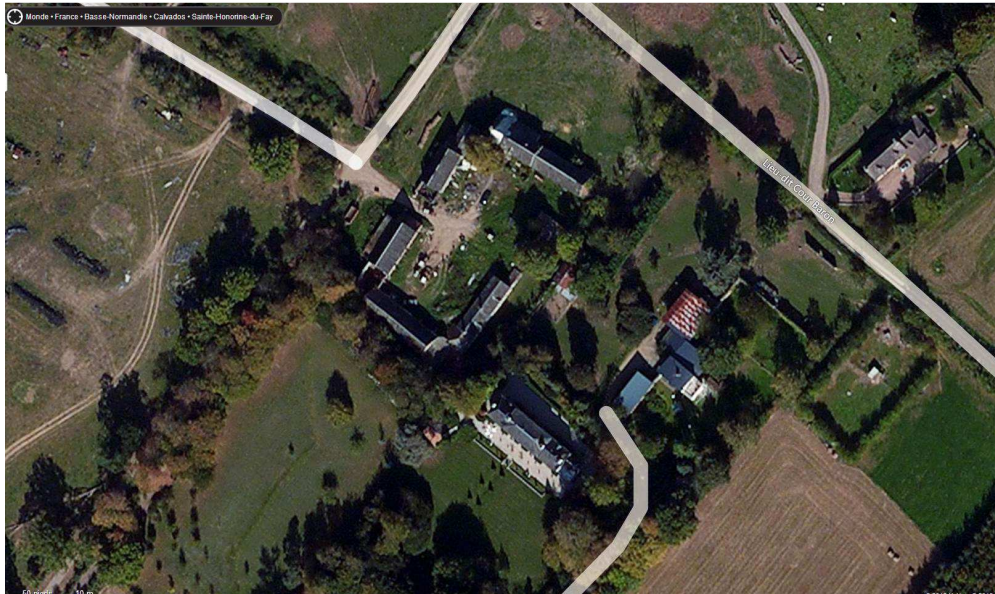
A ce stade, ce projet de transfert d'intérêt général et privé est une intention. Il appartient au porteur du projet de transfert (l'exploitant) d'établir la faisabilité financière et d'y donner suite ou non. Il est à noter qu'en l'absence de transfert des possibilités d'évolution existent au droit du corps de ferme existant.

Lieudit Le Mesnil : n°2. Il s'agit d'un siège d'exploitation comprenant habitation et bâtiments d'exploitation. Le questionnaire agricole n'a pas été retourné. Polyculture élevage.



Lieudit Le Mesnil n°2 : vue aérienne

Lieudit Cautru: n°3. Il s'agit d'un siège d'exploitation comprenant habitation et bâtiments d'exploitation. Le questionnaire agricole n'a pas été retourné. Polyculture élevage.



Lieudit Cautru n°3 : vue aérienne

Lieudit Champ Ruffier: n°4. L'exploitation est tenue par un ancien double actif qui, à sa retraite de salarié, s'est mis à plein temps sur son activité agricole. Il exploite depuis 1990 et, à temps plein, depuis 2011. Son exploitation couvre 21 ha, dont 12,5 sur la commune et, 8,5 ha à PREAUX-BOCAGE et VACOGNES.

Il s'agit d'une exploitation tournée vers l'élevage bovin : une trentaine de vaches allaitantes. Il travaille seul sur son exploitation. Il présente l'éloignement de ses parcelles comme une contrainte. À court ou moyen terme, il n'aurait pas besoin de bâtiment complémentaire. Il dispose de deux bâtiments d'élevage et d'un pour le stockage de fourrage. À une échéance de 10 à 15 ans, il estime que son activité sera toujours en place ou, serait reprise (notamment pour de l'élevage équin).



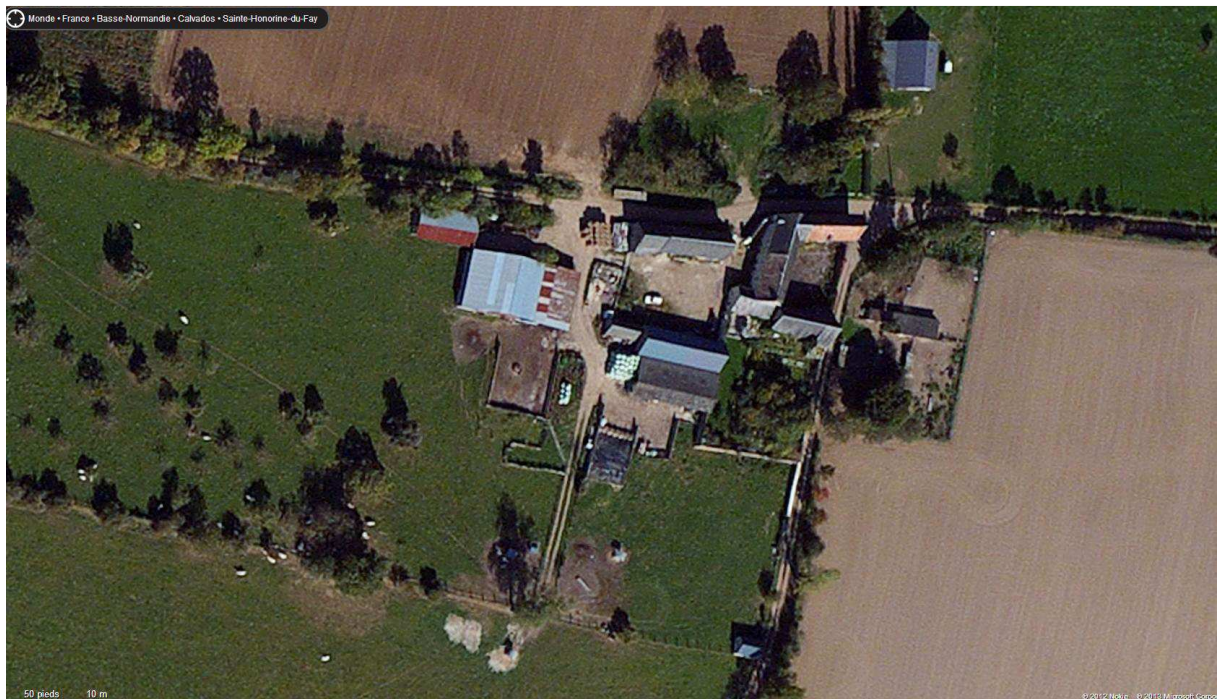
Lieudit Champ Ruffier n°4 : vue aérienne

Exploitation dont le siège se trouve à Evrecy : n°5. La ferme de la Prétende se situe à EVRECY. Elle est tenue par un seul agriculteur, âgé d'une trentaine d'années. L'activité agricole est son unique activité. L'exploitation couvre 152 ha, dont 37,8 à SAINTE-HONORINE-DU-FAY et 45 ha environ à EVRECY. Son activité est tournée vers la polyculture élevage (céréales et vaches allaitantes). Il dispose de 35 vaches allaitantes (pas de plan d'épandage). Le morcellement des parcelles est considéré comme une contrainte. La proximité de plusieurs organismes de stockage est identifiée comme un atout. Il indique qu'il n'a pas besoin de nouveau bâtiment, à court ou moyen terme, sur SAINTE-HONORINE-DU-FAY, et, qu'il compte arrêter le stockage sur la commune. Ses parcelles en labour sont estimées de bonnes qualités (limon), ces prairies de mauvaises qualités (argiles et sol hydromorphe).



*Le bourg bâtiment de stockage (n°5) susceptible de ne plus être utilisé*

Lieudit Les rocs : n°6. Les informations recueillies indiquent que l'agriculteur a pris sa retraite depuis 2010. Ses terres ont été reprises par d'autres exploitants. L'agriculteur retraité est demeuré vivre dans son corps de ferme. Le corps de ferme comprend une habitation et plusieurs bâtiments d'exploitation. Les bâtiments d'exploitation conservent un potentiel agricole valorisable.



*Lieudit les Rocs n°1 : vue aérienne*

La Commune comprend deux appellations d'origine contrôlée suivantes : AOC Pommeau de Normandie et Pont-l'Evêque.

Aucun exploitant n'a identifié de phénomène de ruissellement et de perte en terre par ruissellement.

#### SYNTHÈSE DES CONSTATS :

121 emplois présents sur la commune, dont la ½ occupée par des habitants.

L'agglomération caennaise est le 1<sup>er</sup> bassin d'emplois.

Les RD36 et 139 sont utilisés par de nombreuses navettes domicile / travail.

Un bon tissu d'activités et de commerces et services de proximité.

Une activité agricole importante, 4 sièges d'exploitation sur la commune.

Des échanges particuliers pour la prise en compte de 'exploitation agricole du centre bourg

#### ENJEUX À INTÉGRER :

Gérer la mixité des fonctions et permettre le déplacement de quelques activités de proximité dans le tissu bâti ou en continuité directe.

Préserver l'activité agricole et permettre son développement.

Protéger les itinéraires des engins agricoles et améliorer les conditions de circulation.

Limiter l'incidence potentielle, de tout projet de développement, aux abords des sièges d'exploitation.

Identifier un site où l'exploitation n°1 pourra se développer durablement. Adapter le projet de PLU à l'état d'avancement de cette réflexion.

## 1.7. Les équipements publics

La commune comprend une mairie, une école primaire et maternelle, des services périscolaires (garderie et restaurant scolaire), une salle des fêtes (300 places) et une mairie.

Il existe une classe par niveau de maternelle et de primaire. À la dernière rentrée, l'école accueillait 198 élèves. L'effectif est stable depuis quelques années. Une classe est organisée dans un bâtiment préfabriqué, ainsi que la garderie et le dortoir.

Sur le nombre total d'élèves, de l'ordre de 20% proviennent des communes voisines. La commune est entourée de villages qui n'ont plus d'écoles.

La communauté de communes établit actuellement un état des lieux sur la scolarité afin de prendre conscience de l'intérêt et de la faisabilité d'une prise de compétence intercommunale pour les affaires scolaires.



L'école



La cour de l'école



La salle des fêtes



La mairie

La carte des activités, commerces, services et équipements (p.12) indique que la mairie, l'école primaire, l'école maternelle et la salle polyvalente sont situées rue des Écoles. Ces équipements sont relativement excentrés, en retrait vis-à-vis de l'axe de transit (avenue du Général Revel de Bretteville) et leur desserte routière est limitée à un seul accès.

Le niveau de services et d'équipements est adapté à la taille de la commune. Ce niveau permet d'assurer à tout développement éventuel une capacité d'accueil satisfaisante.

Une déchetterie intercommunale s'inscrit le long de la RD 36, en limite avec PRÉAUX BOCAGE, au Sud-Ouest de la Commune. Les annexes documentaires comprennent une fiche relative à la réciprocité des ICPE.



#### SYNTHÈSE DES CONSTATS :

La stabilité des effectifs scolaires est corrélée à la création de 10 à 11 logements / an (auxquels il faut ajouter les développements liés aux communes voisines).

Le niveau d'équipements publics permet d'envisager des développements.

Les équipements publics sont en retrait de l'axe de transit.

#### ENJEUX À INTÉGRER :

Assurer au minimum le scénario du maintien des effectifs scolaires.

Axer essentiellement les développements dans le bourg où se situent les équipements.

Mettre en relation les équipements publics avec les voies principales et les désenclaver.

## 1.8. La trame viaire

### 1.8.1. Les axes de communication

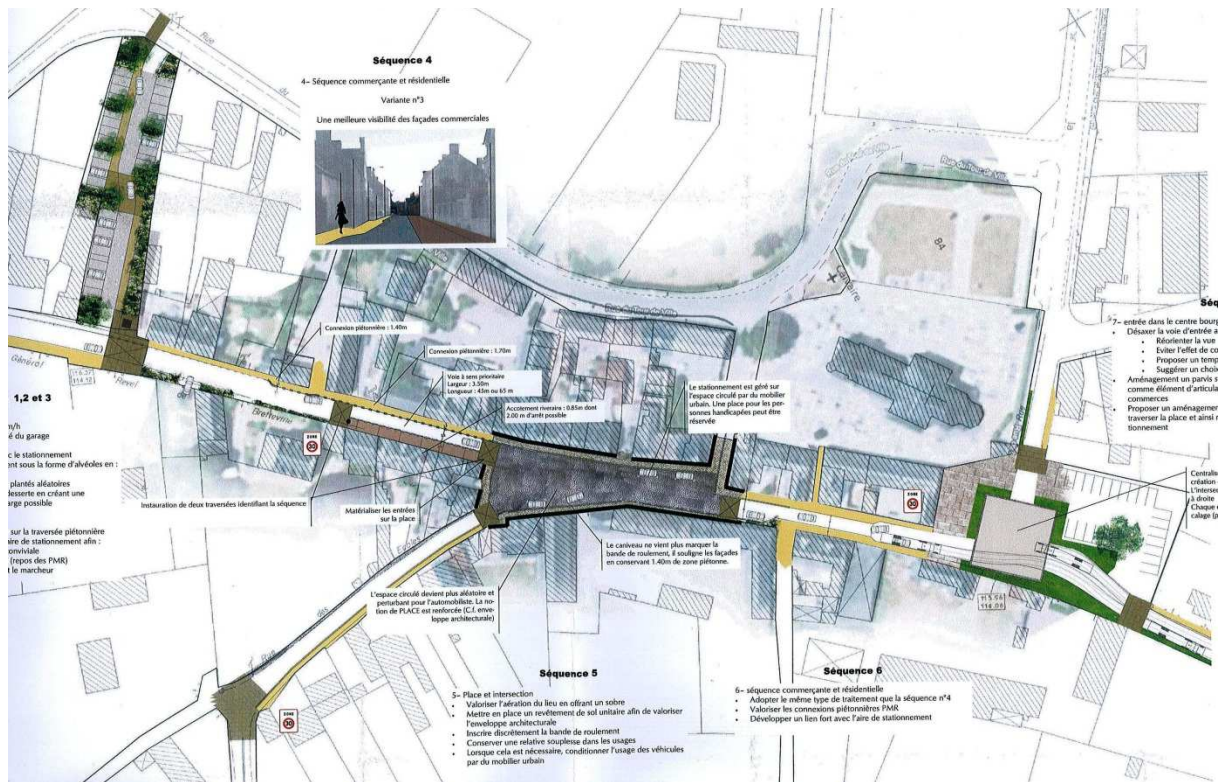
La Commune est desservie par deux routes principales la RD 36 (en 2011, 3120 v/j dont 3,8 PL en entrée Nord), qui traverse la commune du nord-est, au sud-ouest et la RD 139 qui conduit à EVRECY, au Nord, (en 2011, 1480 v/j dont 4,9% de PL en entrée Nord)



Ces deux RD sont très utilisées dans les navettes domicile / travail, notamment vers l'agglomération caennaise. D'autres routes départementales, au trafic plus réduit, permettent également les communications. Le reste du territoire dispose d'un réseau de voies communales et chemins ruraux au trafic plus local.

Le bourg est traversé par les RD 36 et 139 qui accueillent l'essentiel du trafic. Les véhicules convergent vers ces voies. Un « goulot d'étranglement » peut se constituer dans la rue principale traversant le bourg. Un aménagement de la traversée du bourg est prévu à court terme, mais il ne répondra qu'à une partie de la problématique déplacement.

Aucun arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes applicables dans le Calvados ne concerne les RD 36 ou 139 sur la commune (<http://www.calvados.gouv.fr/classement-sonore-des-a3500.html>).



La trame viaire du bourg connaît peu d'itinéraire bis ou d'alternative à la rue principale. Les différents îlots résidentiels mériteraient d'être davantage reliés entre eux et aux équipements publics.

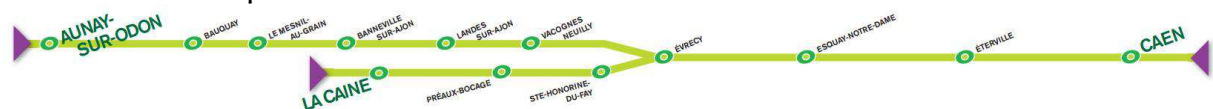
Plusieurs itinéraires doux parcourent le territoire communal. Le maillage est relativement étoffé.

L'escadron départemental de sécurité routière dresse un inventaire de 6 accidents sur la commune, durant les 10 dernières années, aucun n'a été mortel. Le trafic aux intersections en agglomération est sensible, il devrait être amélioré par l'aménagement routier.



| Date       | Commune             | Jour     | Heure | Période | Agglo | PK     | Axe1           | Axe2 | Intersection    | En cause | cause       |                      |
|------------|---------------------|----------|-------|---------|-------|--------|----------------|------|-----------------|----------|-------------|----------------------|
| 07/07/2005 | STE HONORINE DU FAY | Jeu      | 18:35 | JOUR    | Non   | 28+800 | RD.36          |      |                 | N        | 2VL         | Circulation à gauche |
| 08/10/2002 | STE HONORINE DU FAY | Mardi    | 14:00 | JOUR    | Oui   |        | RD.36          |      | RD.139          | O        | 2VL         | Refus de priorité    |
| 18/11/2005 | STE HONORINE DU FAY | Vendredi | 19:45 | NUIT    | Non   |        | RD.212         |      |                 | N        | 1CYCLO      | Vitesse inadaptée    |
| 14/03/2007 | STE HONORINE DU FAY | Mercredi | 08:30 | JOUR    | Non   | 29+400 | RD.36          |      |                 | N        | 2VL         | Vitesse inadaptée    |
| 07/12/2008 | STE HONORINE DU FAY | Dimanche | 12:25 | JOUR    | Oui   | 12+100 | ROUTE D'EVRECY |      | RUE DE LA POSTE | O        | 1VL/ 1VELO  | Refus de priorité    |
| 10/06/2004 | STE HONORINE DU FAY | Jeu      | 10:40 | JOUR    | Oui   | 30+600 | RD.36          |      | CHEMIN          | O        | 1VL/ 1CYCLO | Refus de priorité    |

La commune est desservie par les bus vert du calvados (ligne 10). Les arrêts de bus se situent près de l'église, dans le bourg, et, dans les hameaux de Bretteville et Flagy. Un départ scolaire a lieu le matin et le retour en fin d'après-midi.



**SYNTHÈSE DES CONSTATS :**

Les RD 36 et 139 accueillent les principaux flux de circulation.  
Le maillage des voies de desserte du bourg peut être complété.  
Les entrées de ville se situent au Nord du bourg sur les RD 139 et 36.

**ENJEUX À INTÉGRER :**

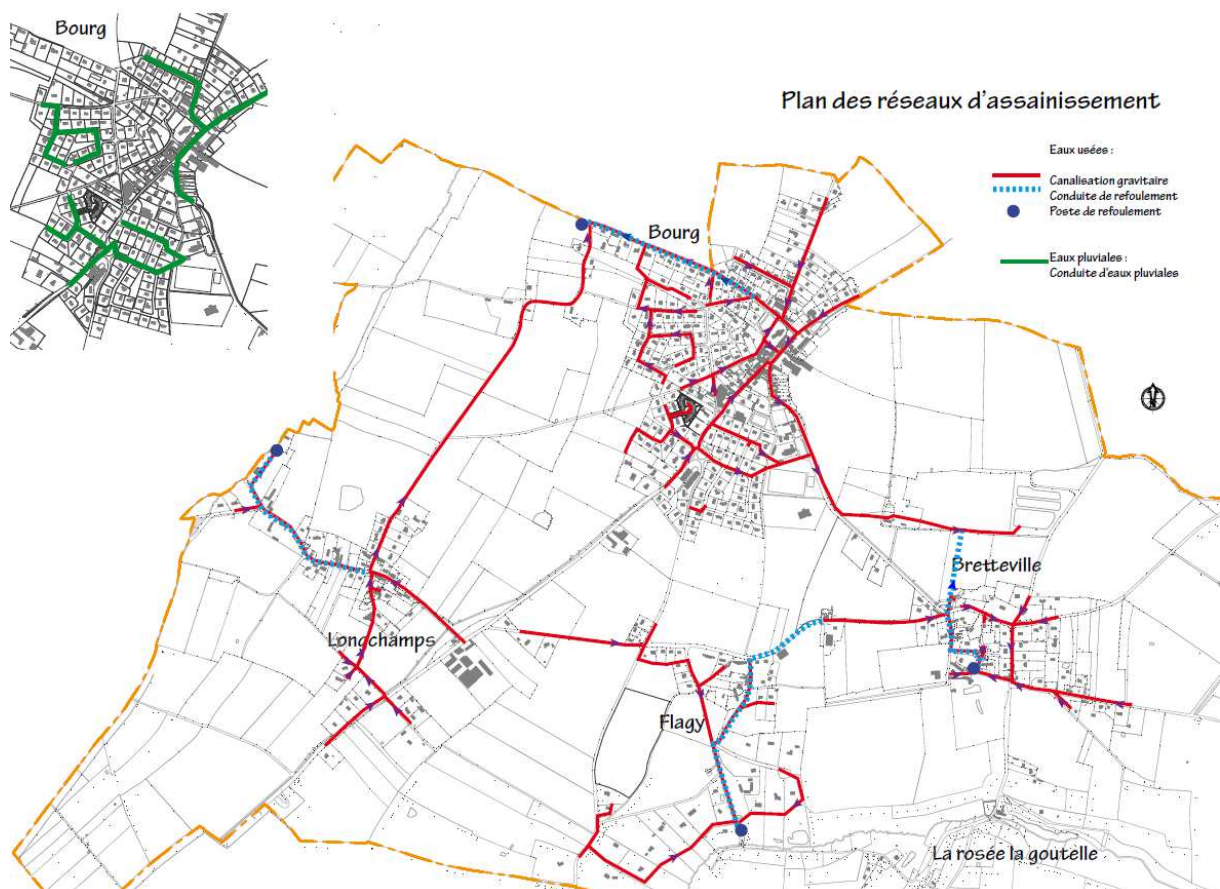
Compléter le maillage des voies de desserte de façon à désenclaver les équipements publics.  
Relier les voies de desserte entre elles.  
Axer les développements préférentiellement à proximité des arrêts de bus.  
Valoriser les entrées de ville.

## 1.9. Les réseaux

En outre, l'analyse des réseaux permet d'envisager la capacité d'accueil du projet communal. Les plans des réseaux, à un format supérieur, sont joints en annexe.

### 1.9.1. Les eaux usées

Les eaux usées sont traitées par une station d'assainissement collectif, dans le bourg et les principaux hameaux. En dehors de ces espaces, les eaux usées sont traitées par des installations individuelles.



La station d'épuration est gérée par le syndicat de la Planquette qui regroupe SAINT-HONORINE-DU-FAY, MAIZET et une partie d'EVRECY (hameau du Hom). Le syndicat compte 594 branchements, dont 493 sur la commune, 81 à MAIZET et 20 à EVRECY (le Hom).

La station de traitement est dimensionnée pour traiter 1950 équivalents habitants. Elle est en mesure de traiter jusqu'à 1500 à 1550 équivalents habitants sur la Commune.

### 1.9.2. Les eaux pluviales

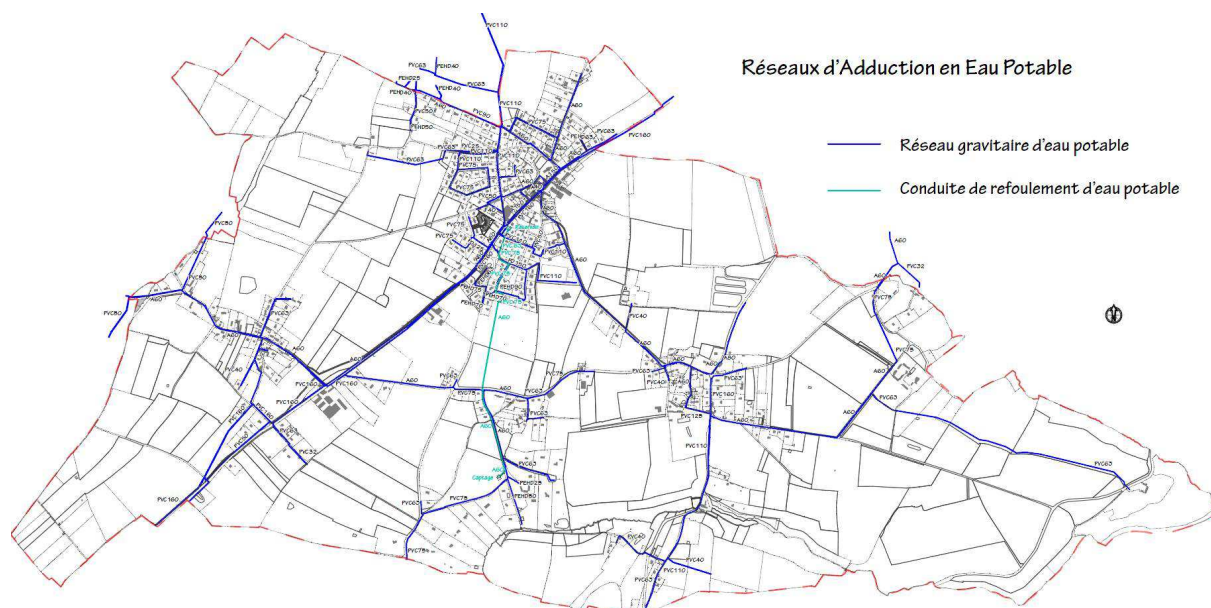
Un réseau de collecte des eaux pluviales est présent au bourg. Dans le reste de la commune, les eaux pluviales sont infiltrées dans les parcelles ou dans les fossés le long des voies. Le réseau d'eau pluvial et les haies sur talus apparaissent adaptés et permettent de faire face à l'essentiel des ruissellements de surface.

Sainte Honorine du Fay a été concernée en 2001 par des inondations ayant été suivies d'un arrêté de catastrophe naturelle. L'inondation a eu lieu au lieu-dit Cautru (en limite avec MAIZET). Le cours d'eau La Planquette avait débordé et inondé des biens proches (habitations). Le débordement était lié à un diamètre de buse insuffisant pour le passage sous un pont et à un niveau de nappe exceptionnellement haut à cette période. Le diamètre pour le passage du cours d'eau sous le pont a depuis été augmenté.

### 1.9.3. L'eau potable

Le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) d'EVRECY compte 7 communes adhérentes : AMAYE-SUR-ORNE, AVENAY, ESQUAY-NOTRE-DAME, EVRECY, MAIZET, SAINTE-HONORINE-DU-FAY et VACOGNES-NEUILLY.

La population desservie est de 6 553 habitants<sup>11</sup>. La commune recense 550 branchements sur les 2605 du SIAEP. Les ressources du syndicat sont exploitées en affermage, le délégataire est la SAUR.



Plan des réseaux AEP

<sup>11</sup> Population légale INSEE 2009

La production est assurée par trois stations :

- Flagy : captage – 3 pompes de 8,3 m<sup>3</sup>/h.
- Prébende : forage F1 et F2 – 1 pompe de 22 m<sup>3</sup>/h et 1 pompe de 15 m<sup>3</sup>/h.
- Longues Acres : forage – 1 pompe de 35 m<sup>3</sup>/h.

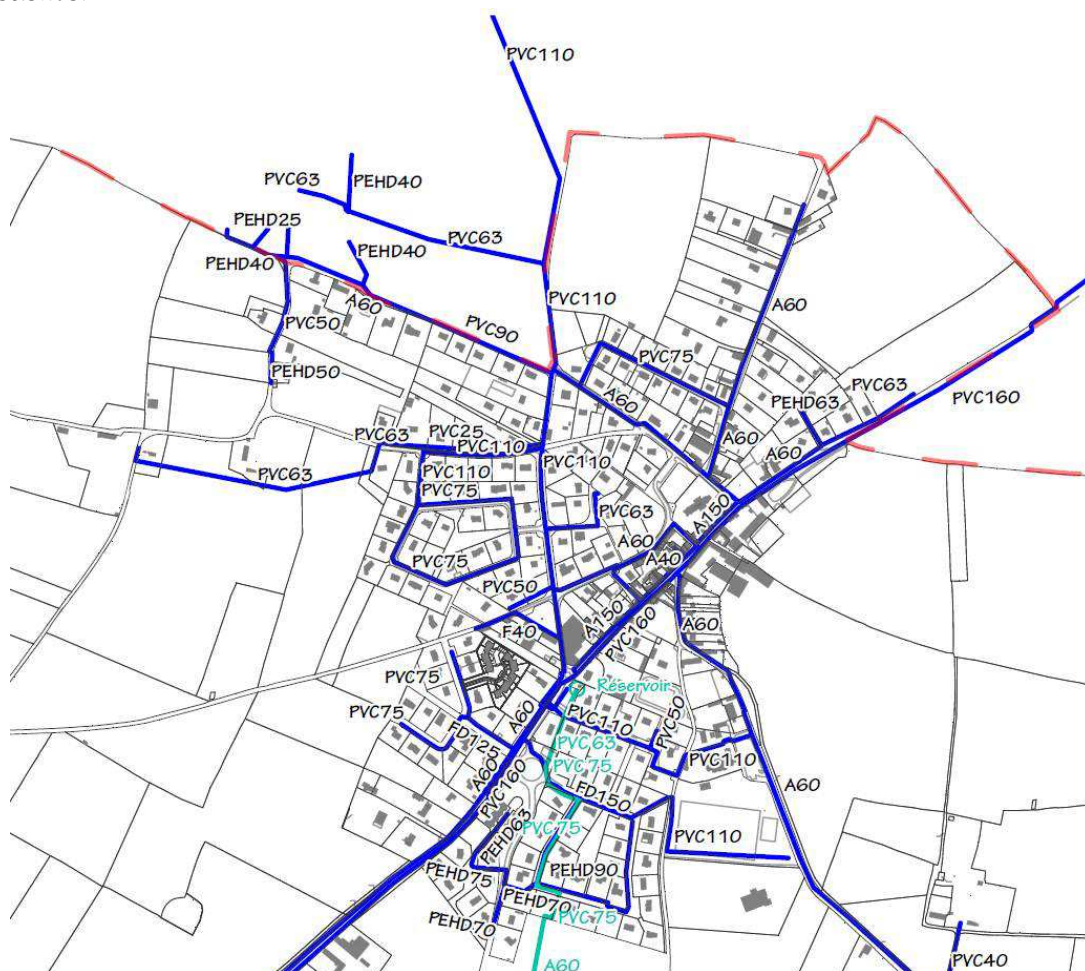
La production d'eau, depuis les ressources propres du syndicat, sont de 244 554 m<sup>3</sup> en 2011. Cette valeur est stable. Le syndicat ne réalise aucune exportation d'eau vers d'autre collectivité.

Des importations d'eau, encadrées par convention, sont réalisées depuis le syndicat de LOUVIGNY et le SIVOM de la Vallée d'Hamars. En 2011, 100 576 m<sup>3</sup> ont été importés. Les importations ont diminué par rapport à 2010 (109 231 m<sup>3</sup>).

Les canalisations du syndicat sont composées à plus de deux-tiers par du PVC. En 2011, le réseau totalise environ 106 km.

En 2011, les volumes consommés (hors vente d'eau en gros) sur le SIAEP sont de 247 442 m<sup>3</sup>/an. Sur la commune, le volume consommé est de 46 070 m<sup>3</sup> en 2011.

La consommation moyenne par client est de 95 m<sup>3</sup> en 2011. Elle a diminué de 6% par rapport à l'année précédente.



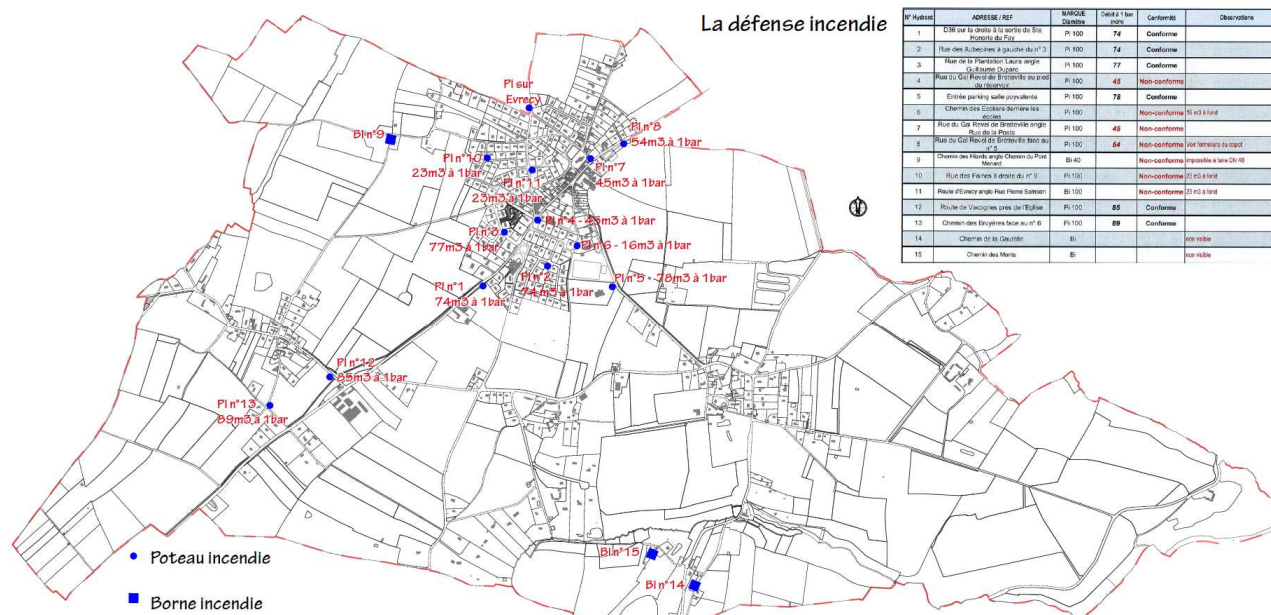
#### 1.9.4. La défense incendie

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 SAINTE HONORINE DU FAY, la défense incendie est assurée par 15 points de défense. Le maillage du territoire est incomplet et les mesures de débits réalisées en 2003 indiquent que plusieurs hydrants ne sont pas aux normes.



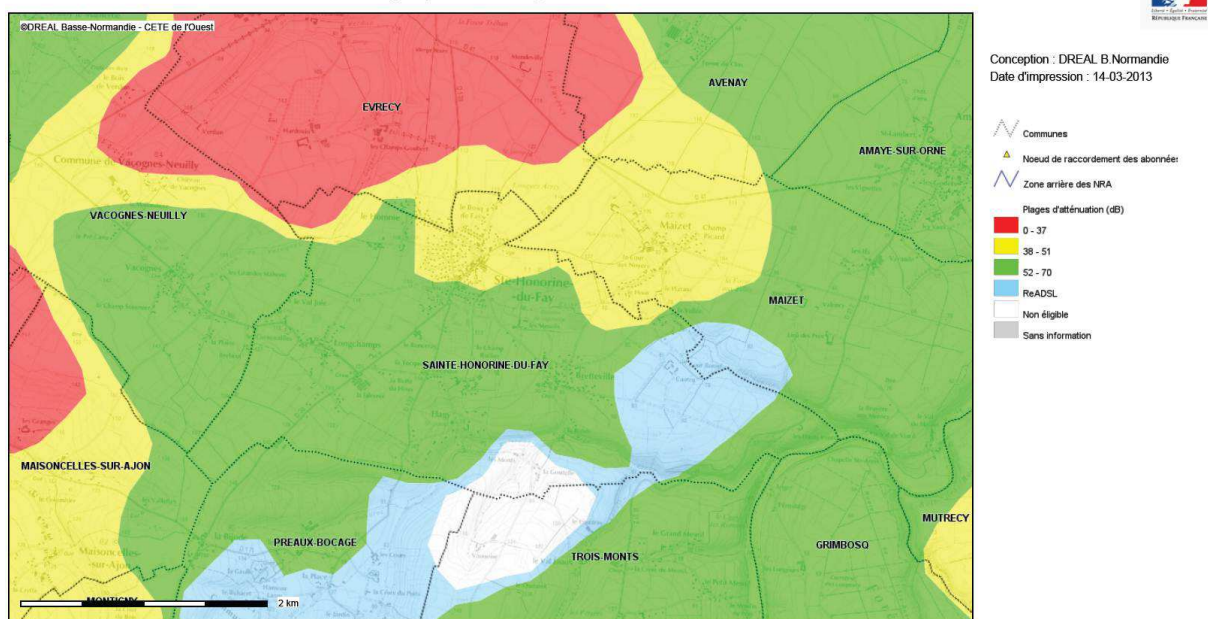
Localisation des 15 points de défense incendie

### 1.9.5. Les réseaux numériques

La Commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY connaît des atténuations du débit significatives. Le Sud du territoire comprend une zone blanche. Dans le Nord de la commune, dont le bourg, les plages d'atténuation sont moyennes et mieux disposées que sur le reste du territoire.

Le programme du Conseil Général du Calvados prévoit le raccordement de la Commune à la fibre optique en phase 3 : période 2026-2031.

Carte des dbts thoriques pour la technologie DSL en Basse-Normandie



Carte publiée par l'application CARTELIE - Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

### 1.9.6. Le réseau de gaz

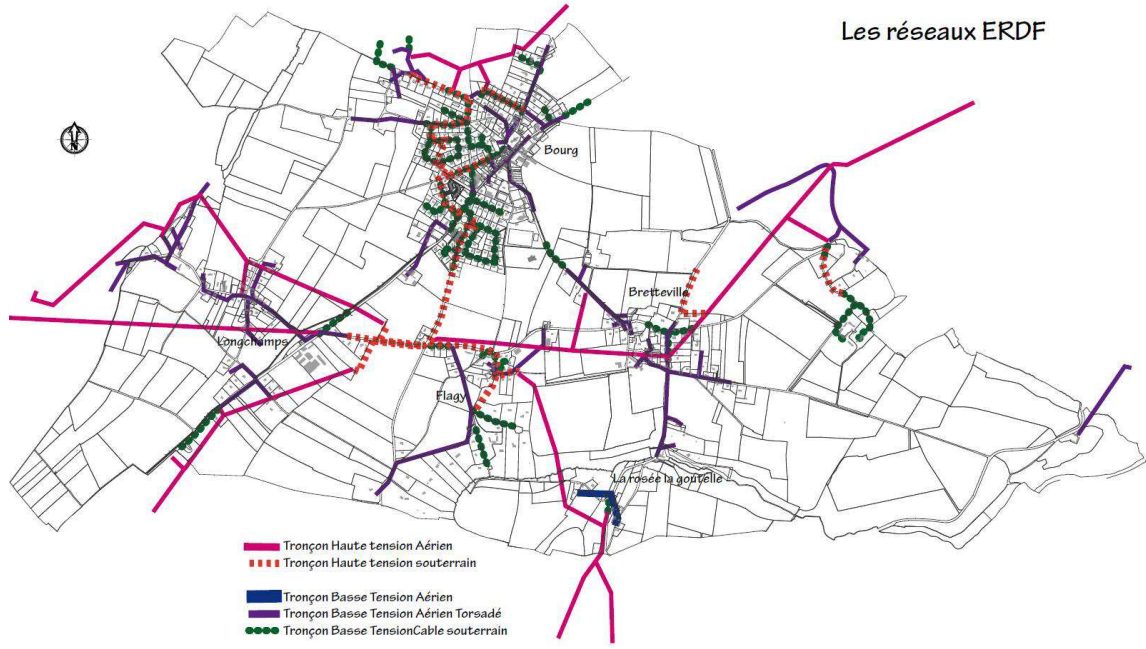
Le bourg est desservi par un réseau de conduites de gaz de ville (GDF).



### 1.9.7. L'électricité

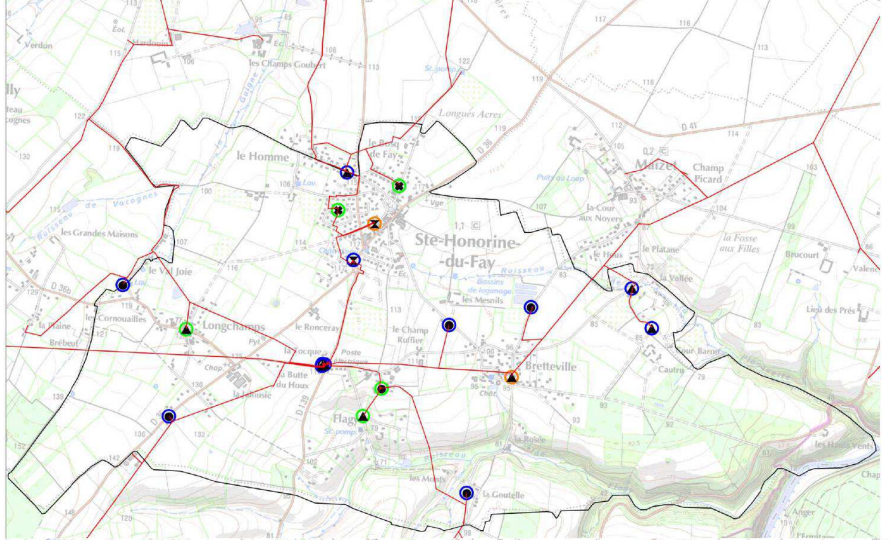
La desserte en réseau d'électricité est assurée sur la Commune. Les hameaux et les sièges d'exploitation sont bien desservis. De nombreux câbles sont enterrés (pointillés).

# Les réseaux ERDF



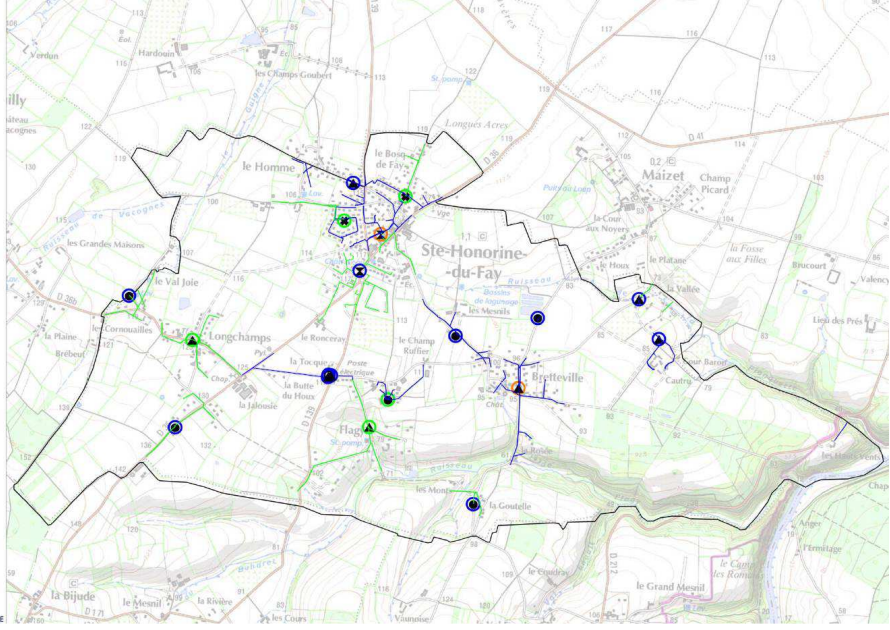
SAINTE HONORINE DU FAY  
Insee 14592  
28/11/2012

- Légende**
- Puissances des Postes**
- 50 kva
  - 100 kva
  - 150 kva
  - ▲ 250 kva
  - ▲ 450 kva
  - ▲ 650 kva
  - ▲ 1000 kva
- Coeff des Postes**
- 0 - 50%
  - 50 - 70%
  - 70 - 90%
  - > 90%
- Réseau HTA



SAINTE HONORINE DU FAY  
Insee 14592  
28/11/2012

- Légende**
- Puissances des Postes**
- 50 kva
  - 100 kva
  - 150 kva
  - ▲ 250 kva
  - ▲ 450 kva
  - ▲ 650 kva
  - ▲ 1000 kva
- Coeff des Postes**
- 0 - 50%
  - 50 - 70%
  - 70 - 90%
  - > 90%
- Marge Dispo sur le Réseau BT**
- > à 10%
  - de 5 à 10%
  - de 1 à 5%
  - < à 1%



Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le 14 novembre 2011, la commune a signé une convention avec la direction territoriale d'ERDF pour le Calvados.

Les services d'ERDF assistent la commune et son maître d'œuvre dans la réalisation du PLU et la définition de la capacité d'accueil des réseaux.

Le taux d'utilisation des postes au bourg permet d'envisager des développements sans renforcement immédiat des infrastructures.

### 1.9.8. Le traitement 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.

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.

Actuellement, l'intercommunalité étudie la mise en œuvre d'une tarification incitative.

#### CONSTATS :

La capacité des réseaux détermine, en partie, la capacité d'accueil.

Les eaux usées sont traitées par une STEP qui dispose d'une capacité d'accueil de 140 logements complémentaires. Certains hameaux ou constructions isolées sont gérées par des dispositifs d'ANC.

Le SIAEP de la région d'EVRECY a en charge l'alimentation de la commune, il assure une alimentation pour les développements au moins équivalente à la capacité d'accueil de la STEP.

15 points de défense incendie sont présents, la défense incendie mérite d'être confortée.

Les communications numériques sont mauvaises en dehors du bourg.

La desserte par les réseaux d'électricité est assurée, mais tout projet doit limiter la distance entre le poste d'alimentation et le point de livraison et intégrer le taux d'utilisation des transformateurs.

Le traitement des ordures ménagères est mutualisé et assuré au porte à porte. Le tri sélectif est également récolté au porte à porte. Une déchetterie est mise à disposition.

#### ENJEUX :

Intégrer les capacités des réseaux dans la définition du projet de PLU.

Localiser les projets dans les secteurs les mieux desservis.

Conditionner les développements à la présence d'un point de défense incendie aux normes.

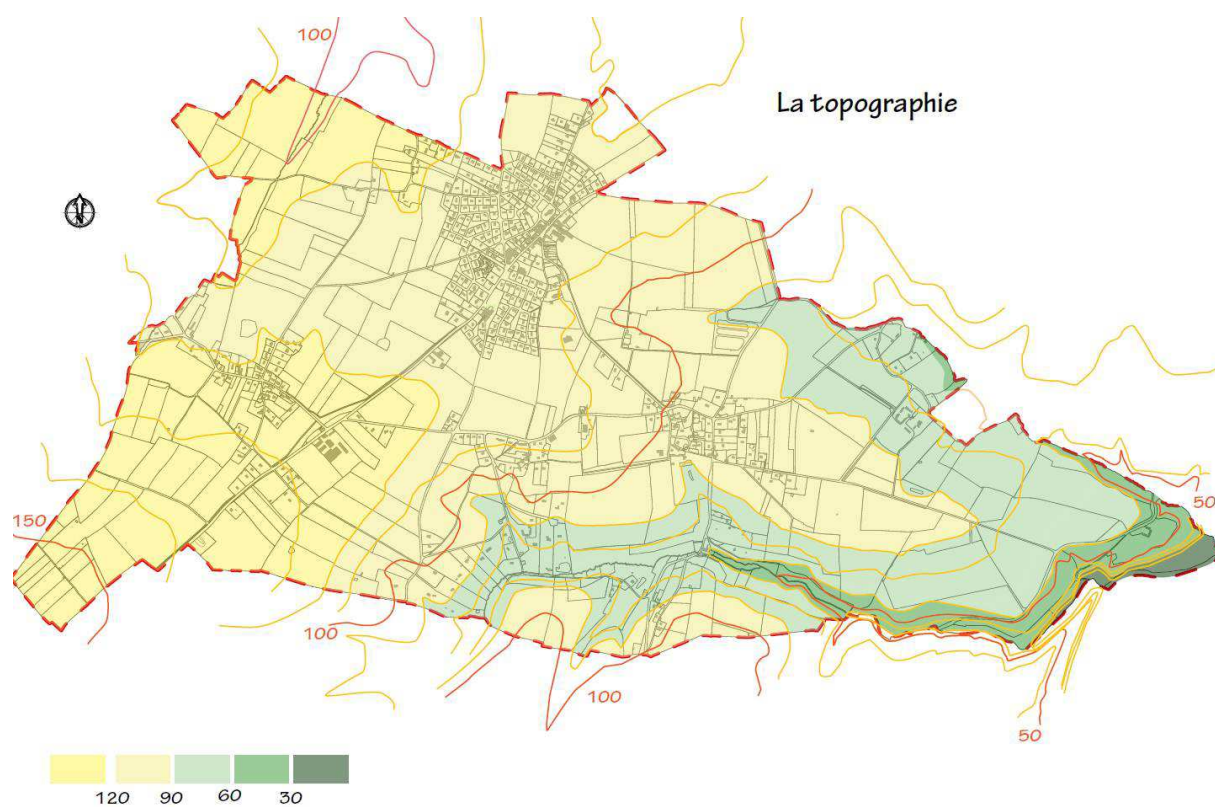
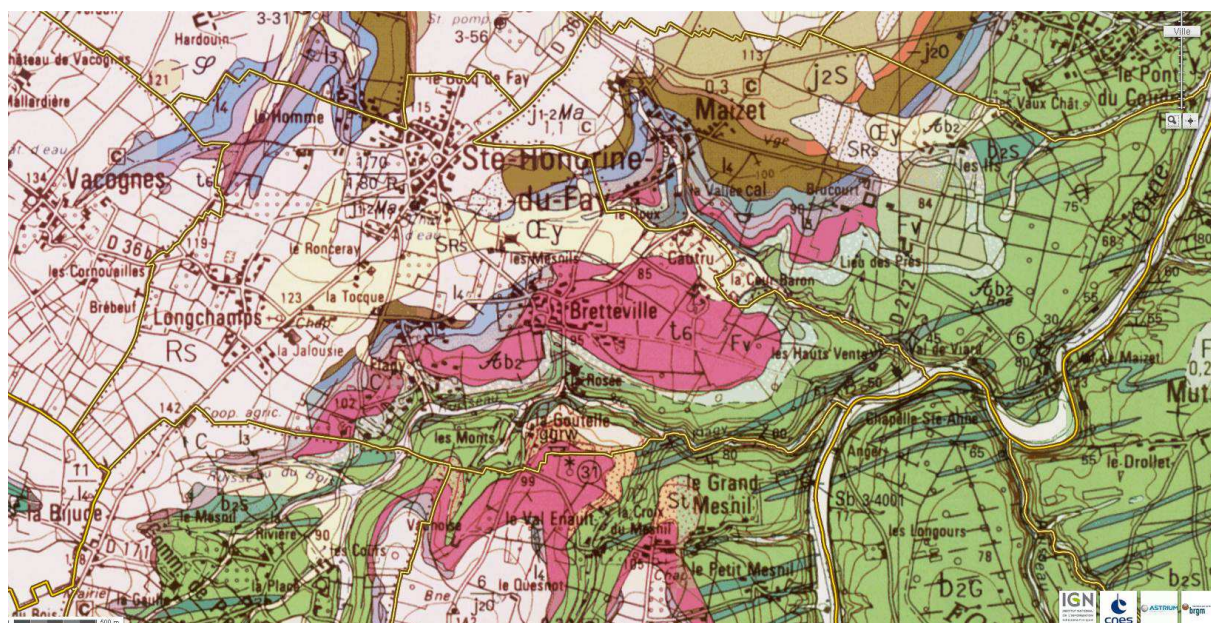
Privilégier les secteurs où les débits numériques sont les meilleurs pour accueillir des développements.

Garantir l'accès et la circulation des engins de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères dans la Commune.

## 2. Analyse de l'état de l'environnement

### 2.1. Les composantes physiques du territoire

Le substrat géologique est constitué, dans la partie Nord, de limons de plateau. Dans la partie Sud, notamment dans la vallée de l'Orne, le substrat est composé de roche primaire.



Le territoire de la Commune est compris entre un maximum de 119 mètres, sur le plateau, et un minimum de 20 mètres d'altitudes, à l'ouest, dans la vallée de l'Orne. Les principales zones d'habitat se situent sur le plateau.

L'aire d'étude est caractérisée par des températures modérées (11 C° en moyenne) et une pluviométrie (827 mm tt / an) bien répartie tout au long de l'année.

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.

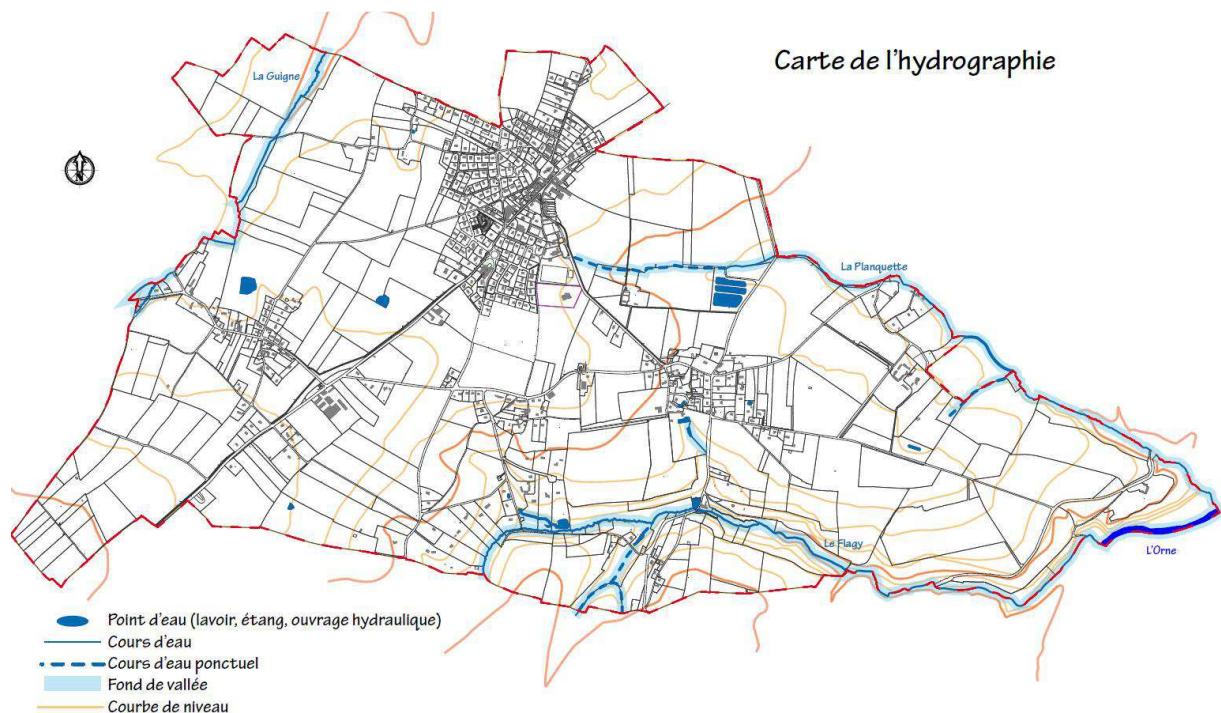
L'amplitude thermique annuelle est peu marquée (12,7°C) ; elle est liée au caractère océanique qui atténue l'écart de température, entre les mois les plus chauds et les mois les plus froids.

La hauteur maximale des précipitations en 24 heures se chiffre à 101,2 mm. Cette forte pluie a eu lieu en juillet 1978.

La circulation des centres dépressionnaires, du nord de l'Atlantique à la mer du nord, génère, sur la Basse-Normandie, un régime de vent dominant de secteur sud-ouest à ouest.

Les vents les plus forts sont enregistrés en hiver, on relève en moyenne 60 jours de vents forts à Deauville / Saint Gatien. La rose des vents indique les fréquences moyennes des directions par groupe de vitesse :

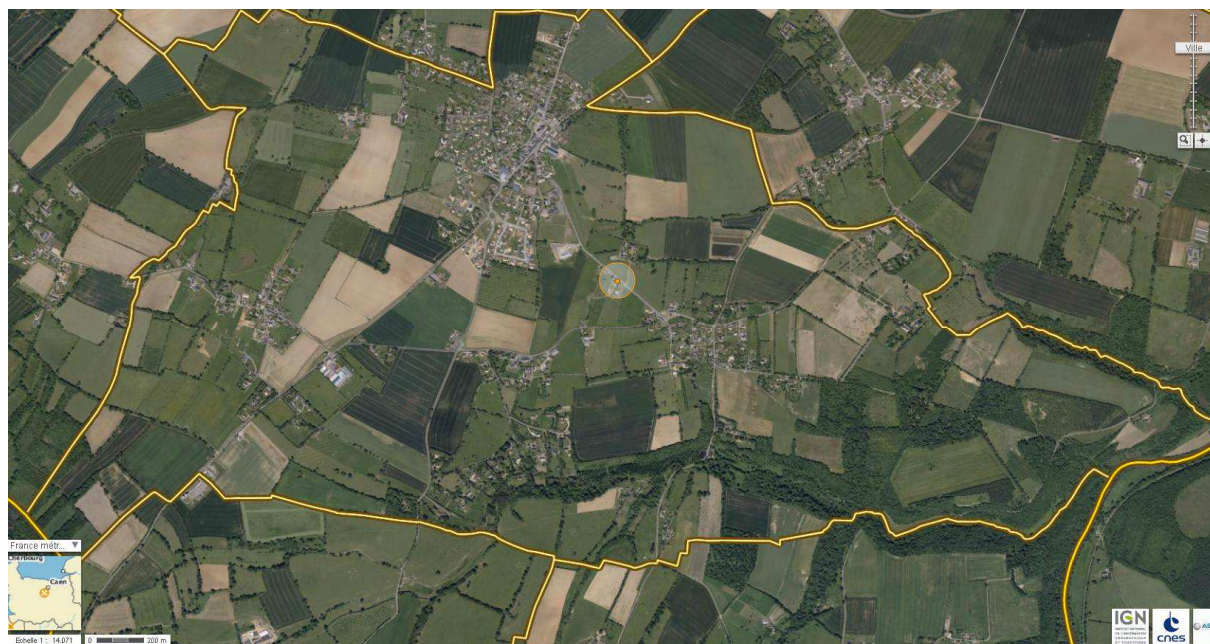
- Les vents à faible vitesse (2 - 4 m/s) se répartissent dans toutes les directions.
- Les vents à forte vitesse (> à 8 m/s) sont tous orientés sud-ouest.



La Commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY fait partie du bassin versant de l'Orne. Le fleuve côtier marque la limite Sud-Est du territoire. La commune est traversée par trois de ses affluents la Guigne, la Planquette et le Flagy.

En complément, le réseau hydrographique est composé de plusieurs mares et points d'eau.

Le réseau hydrographique constitue bien souvent un réservoir écologique. De plus, les zones humides de fond de vallée représentent des zones de dénitrification naturelles.



#### CONSTATS :

Un plateau lœssique, incisé par 3 vallées, où affleure des roches primaires.

Le climat est tempéré et favorable à l'activité agricole.

Les vents d'ouest constituent les vents dominants.

#### ENJEUX :

Préserver et conforter les haies bocagères car les limons peuvent être sensibles à la battance et générer un risque de ruissèlement, notamment sur les versants.

Tenir compte des vents dominants dans l'implantation des projets.

Protéger les fonds de vallée et les champs d'expansion de crue des cours d'eau.

## 2.2. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Le territoire rural de SAINTE-HONORINE-DU-FAY comprend des biotopes de qualité qui est souligné par trois ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) : les Coteaux du Val Maizet (type 1), les Frayères à salmonidés de l'Orne (type 1), le Ruisseau de Flagy et ses affluents (type 1) et Vallée de l'Orne (type 2) <sup>12</sup>

### ZNIEFF de type 1 : Coteaux du val de Maizet

La vallée de l'Orne, encaissée et dominée par des abrupts verdoyants, constitue un site paysager d'une grande qualité. Il est essentiellement composé d'un ensemble de pelouses xérophiles silicicoles, de bois acidiphiles de pentes, d'abrupts rocheux et de landes d'intérêt biologique élevé.

<sup>12</sup> DREAL Basse Normandie

L'intérêt botanique majeur est dû à la présence d'espèces rares, menacées et/ou protégées au niveau régional tels la Capillaire septentrionale, le Domptevenin, la Cardamine impatiente, la Renouée des haies, le Catapode des graviers, le Millepertuis à feuilles linéaires, le Rosier pimprenelle, le Doronic à feuilles de plantain, la Cotonnière allemande, la Dame d'onze heures, l'Epervière de Lepeletier, l'Orchis bouffon, l'Orobanche des genêts, la Potentille argentée, le Saxifrage granulifère, la Drave des murs, l'Orpin rougeâtre, le Corydale solide, le Tordyle majeur, le Galéopsis douteux... On note également une variété intéressante de Bryophytes.

Des relevés entomologiques sur le site ont permis de révéler la présence de trois espèces très intéressantes d'un point de vue patrimonial. Il s'agit tout d'abord de deux Odonates : l'Aeschne paisible, très rare au Nord de la Loire et la Cordulie à corps fin, cette dernière étant protégée au niveau national. On note également la présence d'un Orthoptère qui n'avait pas été observé en Normandie depuis le début du siècle : le Sténobothre bourdonneur.



#### ZNIEFF de type 1 : Frayères à salmonidés de l'Orne

Ces tronçons de l'Orne totalisent environ 13 kilomètres de cours d'eau et renferment les principales frayères relictuelles à salmonidés migrateurs de ce fleuve. La qualité des habitats aquatiques est ici très bonne et induit une fréquentation régulière, en période de frai, par le Saumon atlantique et la Truite de mer.

#### ZNIEFF de type 1 : Ruisseau de Flagy et ses affluents

Le ruisseau de Flagy et ses affluents forment un réseau hydrographique d'environ 14 km. Ils s'écoulent majoritairement dans des vallées assez encaissées aux flancs souvent boisés. Les pentes assez fortes, les fonds pierreux et caillouteux, la diversité des écoulements induisent une variété et une qualité d'habitats favorables à l'existence de frayères à Truite de mer. La population de Truite fario est bien équilibrée et celle de Chabot est dense. Ces caractéristiques placent le ruisseau de Flagy et ses affluents parmi les principaux affluents-frayères à salmonidés du bassin de l'Orne.



L'intérêt écologique du territoire est transcrit également dans la carte des zones humides. En parallèle du ruisseau de Flagy, un corridor humide s'inscrit entre les ruisseaux de la Guigne et de la Planquette.



**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I  
FR250008468 - Coteaux du Val de Maizet - (00810002)**

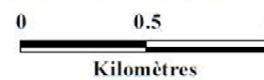


© DREAL Basse-Normandie - SRMP

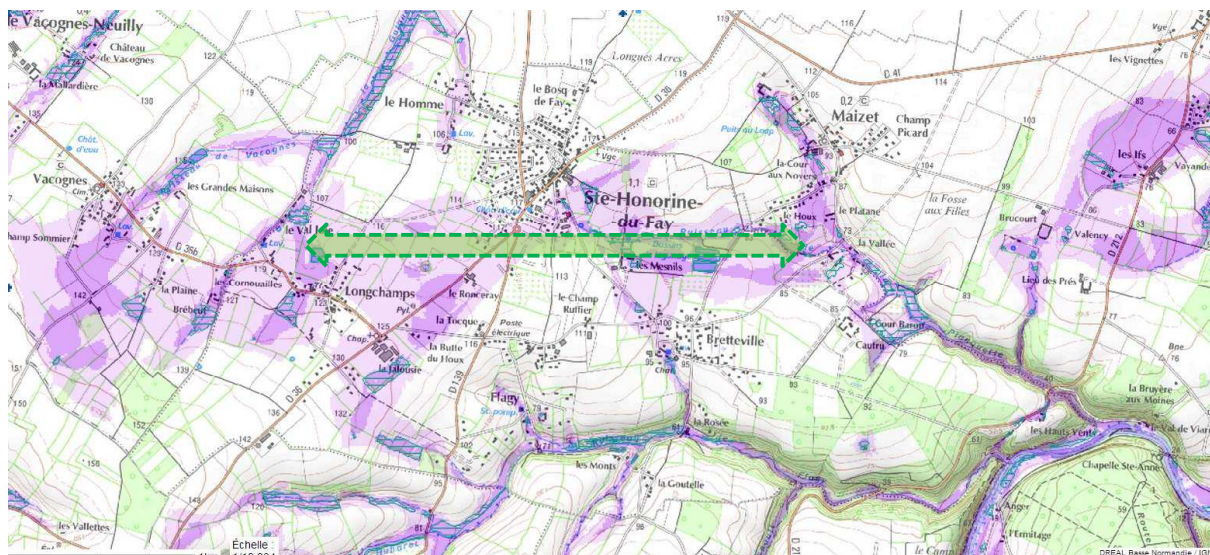
© IGN - Scan25 - "2009"  
Protocole du 24/07/2007



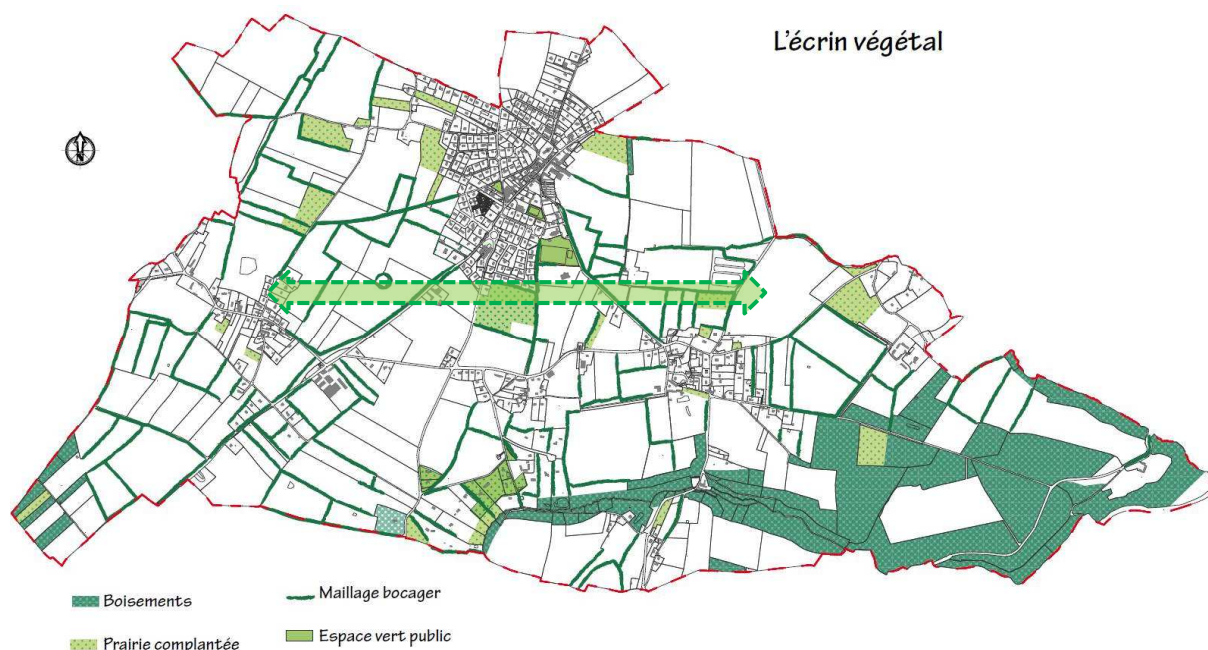
Echelle de la carte : 1/25 000 ème



Imprimé le : 21/05/2010



Carte des corridors humides : DREAL Basse Normandie



Afin de préserver les continuités écologiques, les haies, les fonds de vallées, les mares, les espaces en herbe et les boisements doivent être préservés. En complément de leur intérêt écologique, les haies remplissent également des fonctions de lutte contre le ruissèlement, d'abri par rapport au vent, de filtre paysager...

Une attention plus particulière devra être portée à ces éléments lorsqu'ils se situent dans les corridors humides, notamment entre la Guigne et la Planquette (flèches vertes). Ce corridor pourra également constituer une limite naturelle du Sud du bourg.

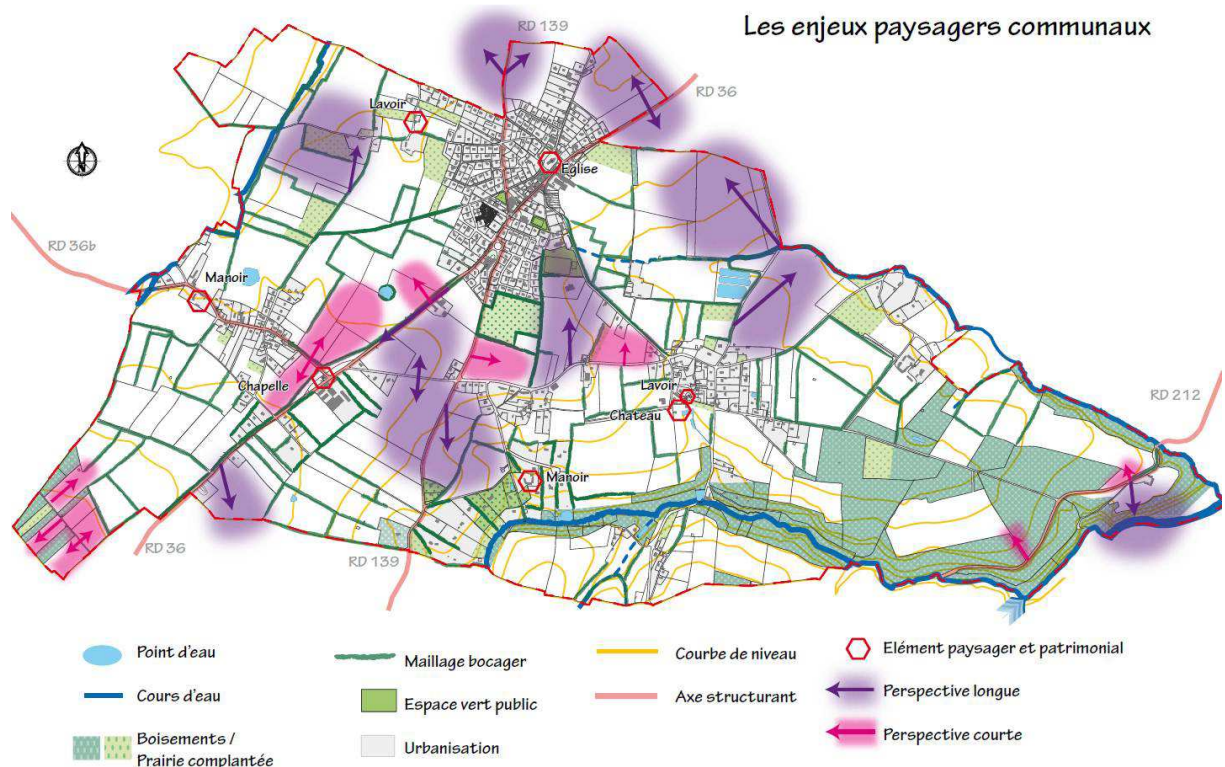
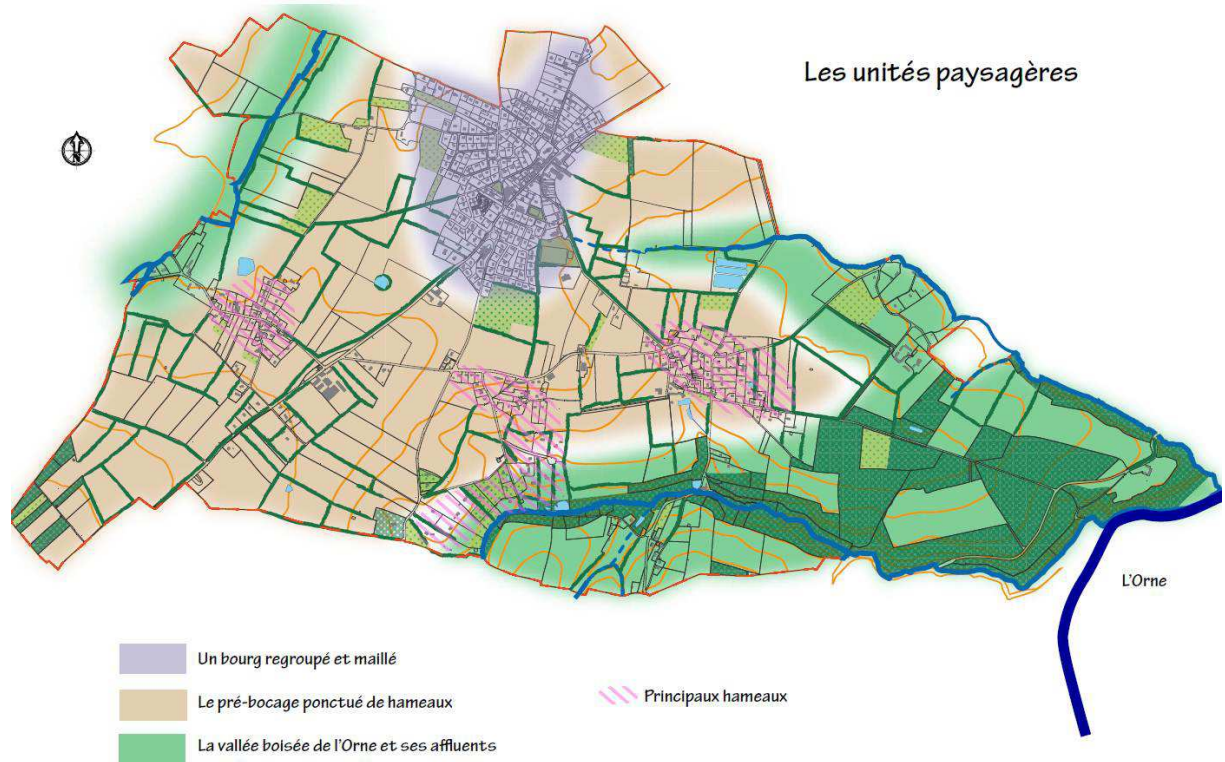
**CONSTAT :** Une faune et une flore riche surtout dans les vallées et les corridors humides.

**ENJEUX :**

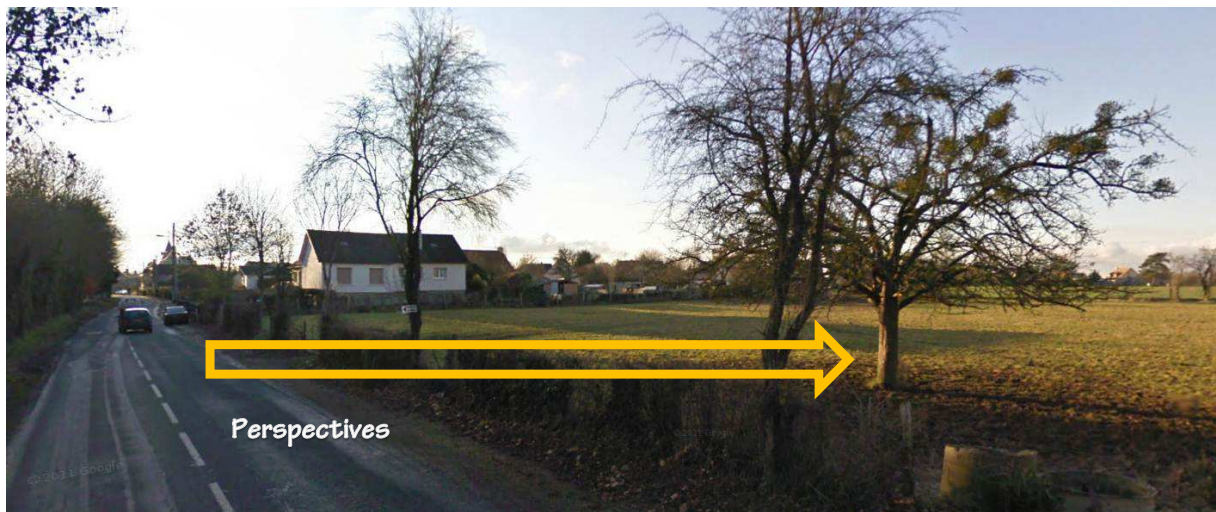
- Protéger les boisements au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Protéger les haies et les mares au titre de l'article L. 123-1-5 .7° du Code de l'Urbanisme.
- Instaurer des reculs de constructibilité de part et d'autres des berges des cours d'eau.

## 2.3. Le site et le paysage

La Commune de **SAINTE-HONORINE-DU-FAY** se situe à la limite de la campagne de Caen (plateau) et de la Suisse Normande. Il s'agit d'un secteur de prébocage. Le relief et les haies assurent une insertion de qualité du bâti dans le paysage.



Les voies traversant la commune offrent des visions déroulantes du territoire. Dans certains secteurs, le regard peut s'ouvrir sur un fond de tableau plus ou moins lointain. Dès lors, tout projet dans ces secteurs devra intégrer ces qualités et sensibilités paysagères.



*Entrée Nord-Est dans le bourg, via la RD 36*



*Entrée Nord dans le bourg, via la RD 139*

**CONSTATS :**

3 principales unités paysagères : bourg, prébocage et vallées.

L'intégration du bâti dans le paysage est globalement bien gérée du fait du relief et des haies qui viennent briser tout effet massif et de monotonie.

Les voies offrent des visions déroulantes du territoire dont certaines, de qualités, seraient sensibles en cas d'éventuelles nouvelles implantations.

**ENJEUX :**

Veiller à l'intégration paysagère de toute nouvelle implantation dans les périmètres des zones à impact visuel important (bassin visuel, axes de vues).

Assurer un traitement paysager de la silhouette de village.

Gérer les visions déroulantes depuis les RD (hauteur de bâtiment, teintes, ceinture bocagère)

Protéger les filtres paysagers que constituent les haies et boisements.

Respecter les échelles et volumétries des bâtis existants dans les éventuelles implantations nouvelles.



Le prébocage



Les opérations récentes du bourg



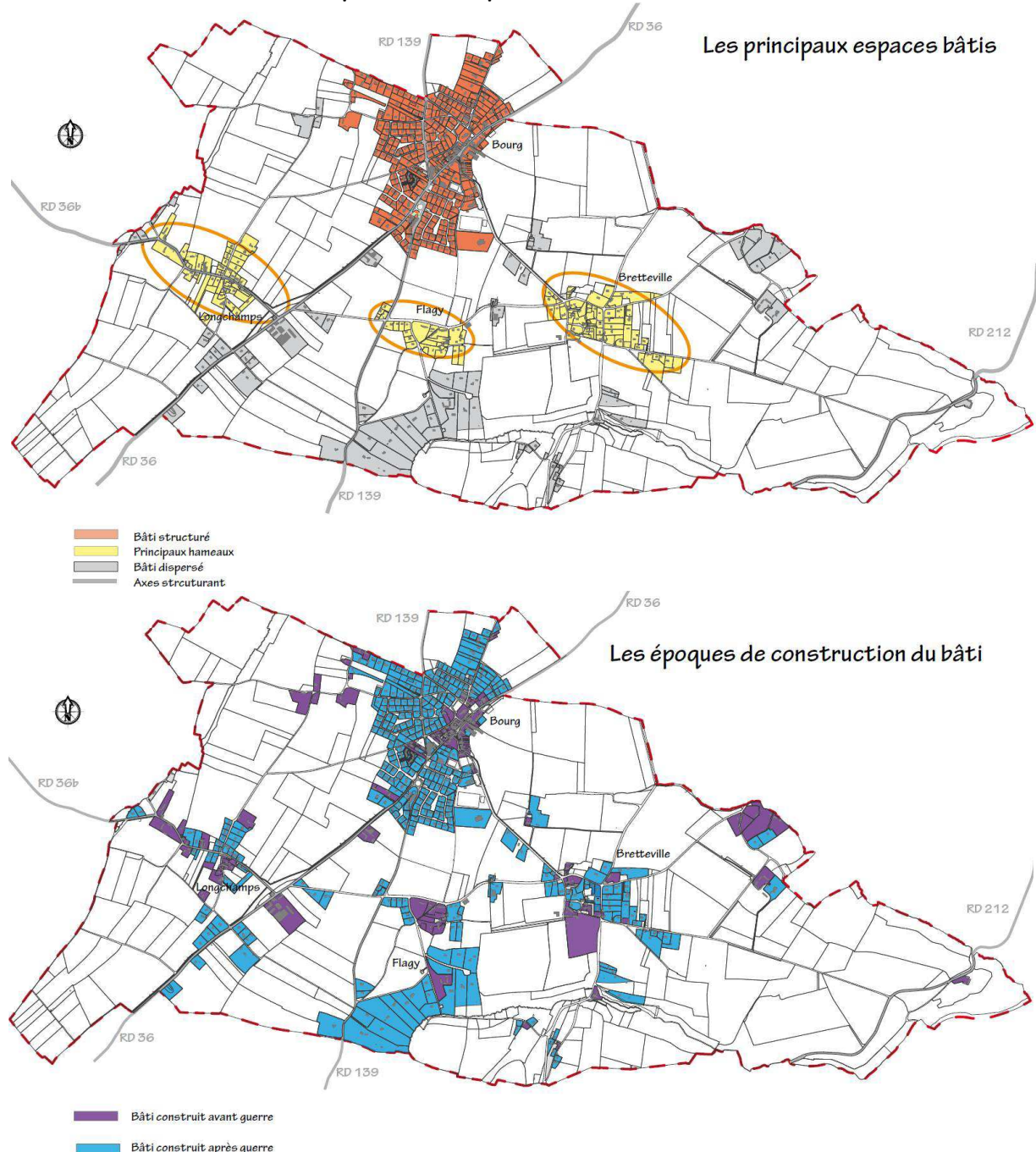
La silhouette du bourg



Le bourg ancien

## 2.4. L'organisation urbaine, le bâti, la consommation d'espace

La commune comprend un bourg relativement bien structuré (en orange), même si des continuités entre les îlots pourraient être à renforcer. Trois hameaux (Longchamps, Flagy et Bretteville) sont également présents sur le territoire (en jaune). En dehors de ces espaces ou en périphérie plusieurs habitations ou fermes esseulées ponctuent l'espace communal (gris).



Le bâti ancien<sup>13</sup> est relativement présent au cœur des espaces bâti (violet). Il est typique dans ses implantations et son architecture. Plusieurs constructions que l'évolution des usages laisse sans

<sup>13</sup> Classification INSEE : avant 2<sup>nd</sup> Guerre Mondiale

utilisation mérite d'être préservée et un changement de destination respectant le patrimoine initial peut conduire à cette protection.

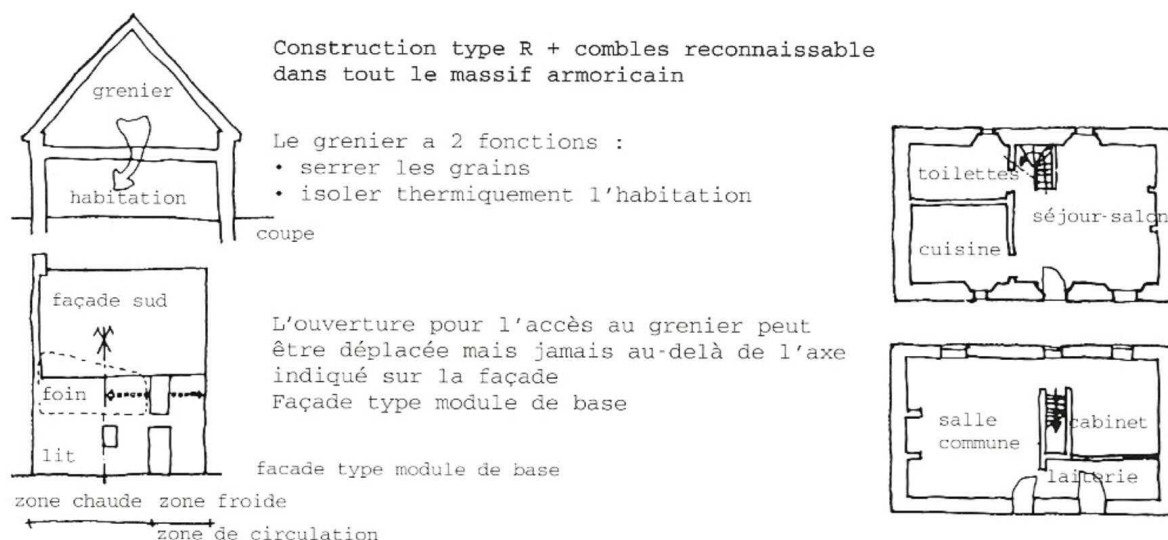
Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simple et rigoureux, issus du bon sens<sup>14</sup>.

**Implantations:** Les habitations et les annexes sont implantées en limites séparatives ou à l'alignement sur rue, se faisant l'utilisation du terrain restant (jardin d'agrément, potager...) en est meilleure. Les murs gouttereaux ou les pignons peuvent s'y implanter. L'implantation de l'habitat se faisait souvent à mi pente pour éviter l'humidité des fonds de vallées.

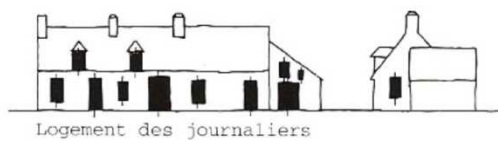
**Une dispersion relative :** L'habitat est ancien peut être dispersé. Il l'était en raison de l'abondance des points d'eau disséminés dans l'espace. Cependant, l'isolement est très relatif, car un réseau très serré de chemins reliant entre elles les habitations a toujours permis aux habitants de communiquer. L'eau, parfois plus difficile à atteindre, a constitué des regroupements plus importants.

**Caractéristiques :** Les matériaux peuvent être constitués de torchis, de briques ou de pierres. Le bois ou l'ardoise en essentage s'observent également. Les sous-sols étaient constitués de granit et, en certains endroits, de grès et de schiste. Les maisons du bocage sont des variantes de la maison en pierre que l'on peut voir dans le massif armoricain. L'organisation intérieure et extérieure est entièrement déterminée par le souci de se protéger des intempéries : peu ou pas d'ouvertures au Nord, ouvertures plus nombreuses au Sud, organisation des pièces à vivre autour de la cheminée, qui apporte la chaleur, foin dans les combles donnant aussi une isolation. Les maisons du bocage virois ont des types différenciés selon les usages. Elles peuvent avoir un ou deux niveaux, plus les combles.

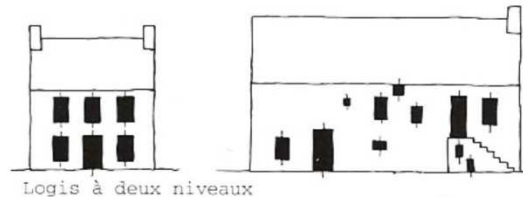
Il est intéressant d'observer sur les croquis la diversité et la variété de composition des façades du bocage, résultat de la réflexion et du bon sens.



<sup>14</sup> Restaurer ou construire dans le Bocage Virois : CAUE 14



Logement des journaliers



Logis à deux niveaux

Constructions à toiture ardoise



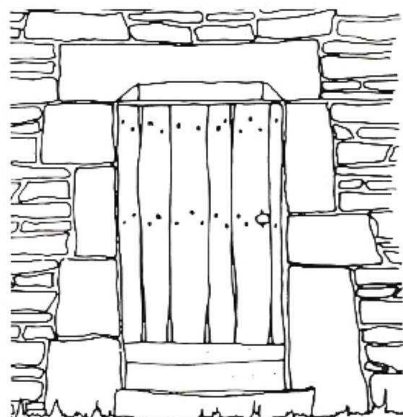
Logement d'ouvriers agricoles



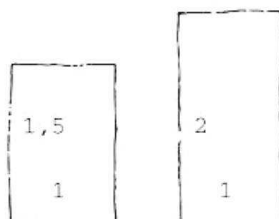
Petite ferme

Constructions à toiture de chaume

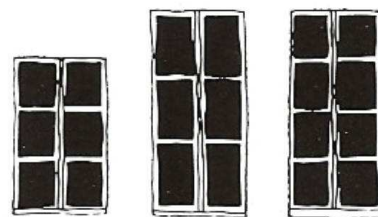
**Murs et ouvertures :** le pignon le plus exposé aux pluies est souvent entièrement essenté d'ardoises. Les murs des maisons sont en schiste brun ou roux, ou en granit. Les murs de torchis sont construits avec un soubassement de granit ou de schiste. Les fenêtres sont toujours plus hautes que larges. Les linteaux des portes et des fenêtres sont en pierre ou en bois (voir ci-dessous les proportions des baies et des vitrages dans les menuiseries anciennes).



porte



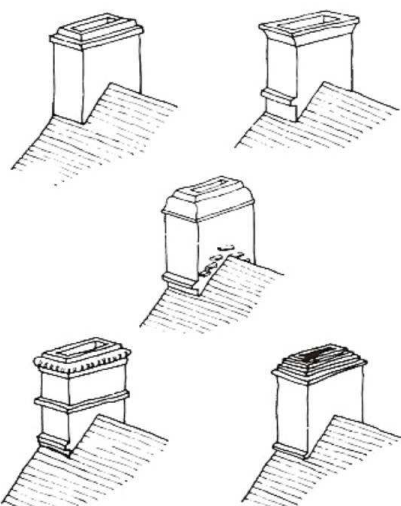
Largeur > 0,90 m



Largeur < 0,90 m



**Lucarnes, cheminées et couvertures :** Les lucarnes sont très diversifiées. On peut ainsi selon les habitations repérer les types suivants :



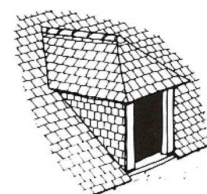
les souches de cheminées du Bocage virois

- Lucarne en triangle située au-dessus de la porte d'entrée, typique du bocage.

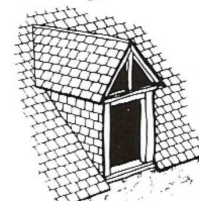
- Lucarne à trois versants (à la capucine).

- Lucarne à deux versants à la bâtière.

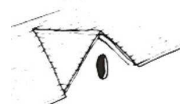
Les toits à deux versants de forte



capucine



bâtière

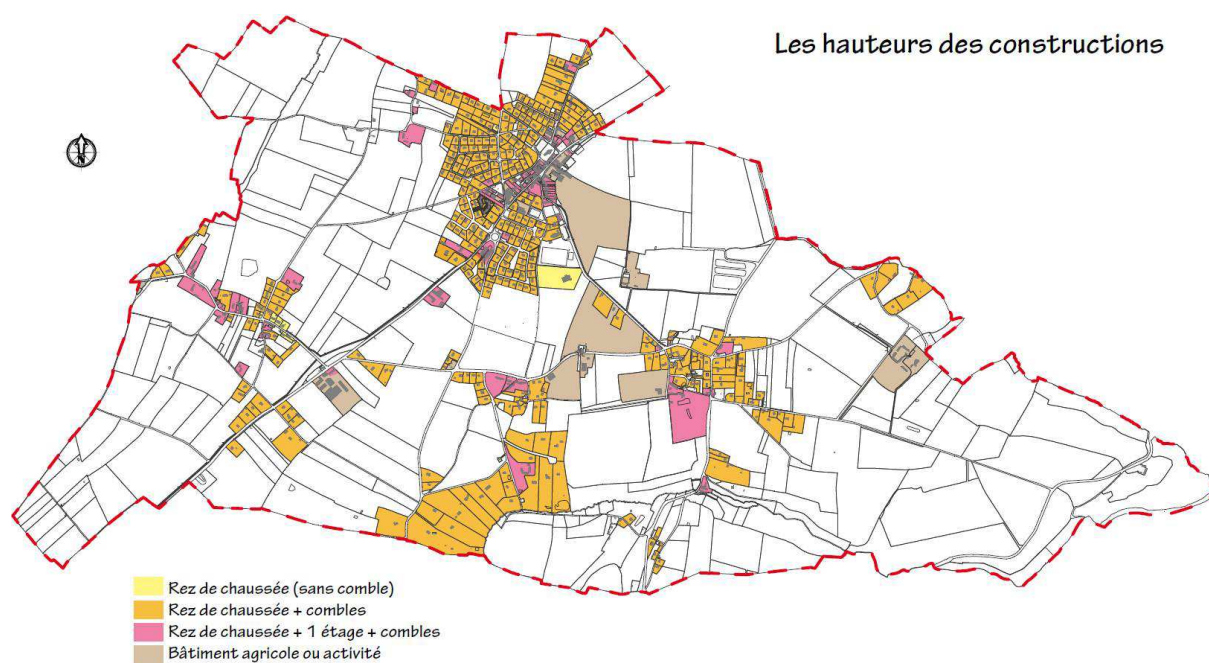


en triangle

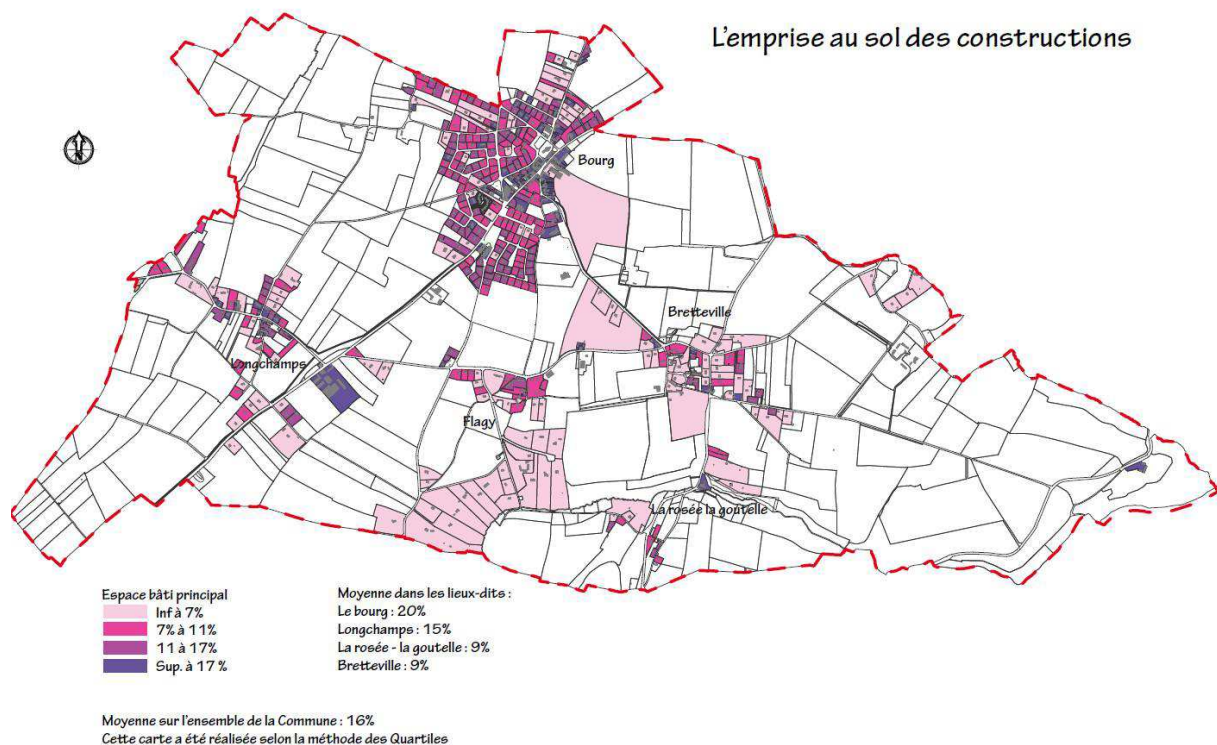
pende (45° à 55°) sont recouverts d'ardoises, plus rarement de tuiles.

Les hauteurs au faitage sont comprises entre 10 et 12 mètres.

L'habitat pavillonnaire récent est essentiellement organisé en R+combles aménagées, les pentes de toit se chiffrent régulièrement à 45° et les hauteurs au faitage sont inférieures à 9 mètres.



L'emprise au sol des constructions, sur l'ensemble de la Commune, correspond en moyenne à 16% de la parcelle. Comme figurée sur le plan ci-après, les emprises au sol des constructions avoisinent 60% dans l'habitat ancien et 20% dans l'habitat pavillonnaire.



Les terrains dans les hameaux sont clos. Les clôtures peuvent être des murs en maçonnerie traditionnelle ou des parpaings recouverts par des de pierre de pays (granit, schiste), →  
 Des haies vives doublées d'un grillage ou d'une grille, des grilles surplombant des murs bahuts, des claustras bois ou des lisses à claire voie.



Les murs bahuts ne dépassent pas 80 cm de haut. Qu'ils soient en bois, en fer forgé, en aluminium ou en PVC les portails dépassent rarement 3 mètres de large (les portillons 1 mètre). Se faisant, ils peuvent venir prolonger ou s'insérer en douceur dans les murs en maçonnerie traditionnelle.

Les portails peuvent être compris à l'intérieur d'éléments de maçonnerie : pilastres, toiture sur pilastres.

Les coffrets des réseaux et les boîtes aux lettres sont généralement encastrés.

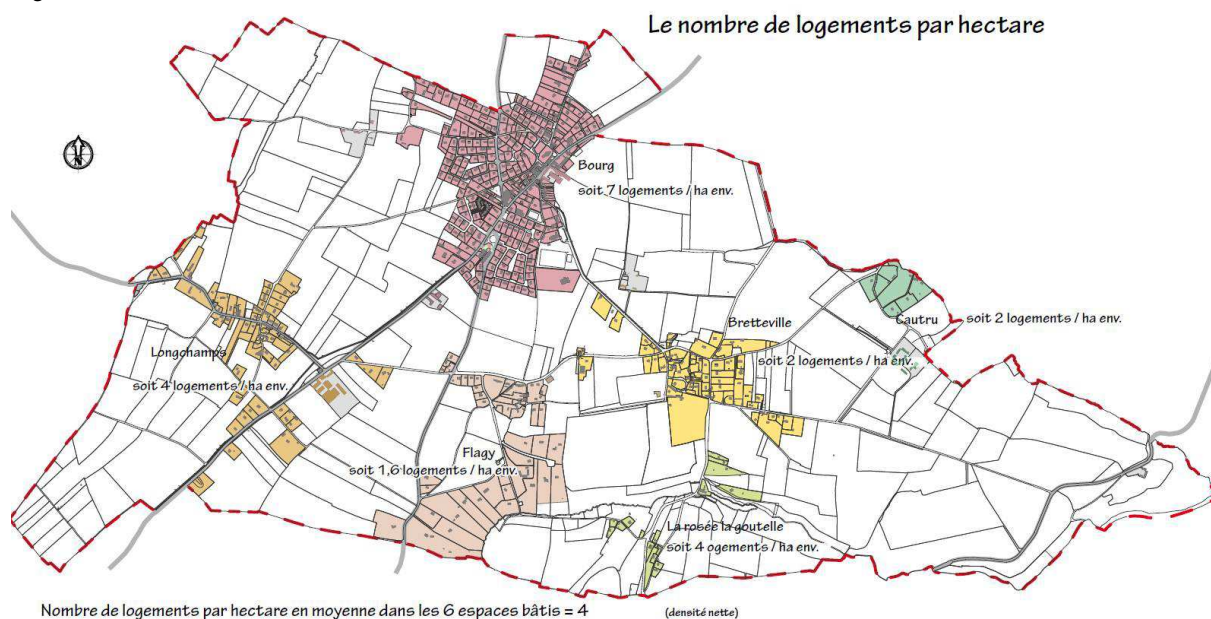
L'habitat récent est généralement de bonne facture mais standard dans son architecture et ses implantations. Quelques opérations récentes ont conduit à la réalisation d'un habitat intermédiaire (individuel groupé) de bonne qualité.



Habitat intermédiaire : individuel groupé

Dans le bourg, le nombre moyen de logements / ha est de 7. Spécifiquement, l'habitat traditionnel peut s'y organiser selon des densités de 20 logements / ha et les pavillons selon des densités de 8 à 10 logements / ha. Certain îlots du bourg intègrent des densités plus faibles : 3 à 4 logements / ha.

Dans les hameaux, la moyenne est plus faible et l'habitat diffus s'inscrit selon des densités de 1 à 4 logements / ha.



Dans le bourg, les pavillons construits en lotissement s'inscrivent donc sur des parcelles couvrant 1000 à 1250 m<sup>2</sup> (surface minimale du POS établies avant la mise en place de l'assainissement collectif). Ces parcelles sont, presque et potentiellement, toutes divisibles en deux, pour la création d'une nouvelle habitation. La densification du pavillonnaire représente un potentiel encore plus important dans les hameaux.

- Dans le bourg, considérant une mobilisation partielle de ce potentiel de densification, les 20 prochaines années pourraient voir se réaliser de l'ordre de 60 à 70 logements (si la densification est structurée par des orientations d'aménagement et qu'elle intègre les échelles et volumétries environnantes).
- Dans les hameaux, considérant cette même mobilisation partielle du potentiel de densification, les 20 prochaines années pourraient voir se réaliser de l'ordre de 20 logements (en considérant des franges de hameaux resserrées).

Au total, c'est de l'ordre de **85 logements** qui pourraient être réalisés sans extensions urbaines, par division de terrains et requalification urbaine (dans une partie dans le cadre de projet d'ensemble intégrant de l'habitat intermédiaire).

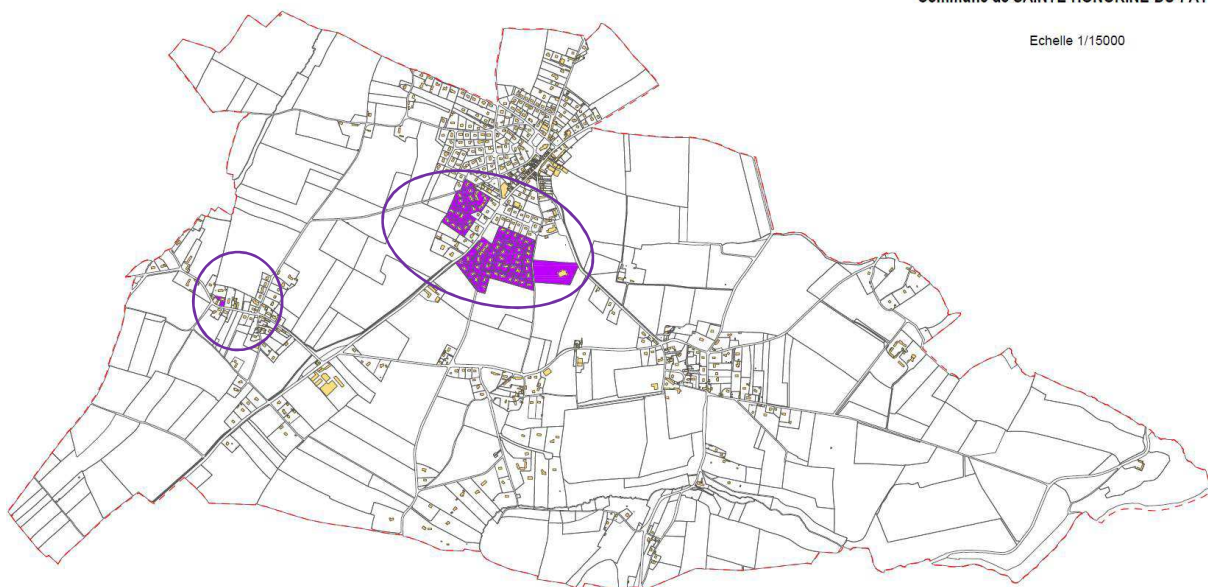
Le bilan de la consommation foncière, sur les 10 dernières années, équivaut à 10,8 ha, dont 2,5 ha correspondaient à un espace de labours et le restant à des espaces en herbe. Les autorisations d'urbanisme correspondantes ont été délivrées avant le 14 février 2012.



Le département de Sarthe

Commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY

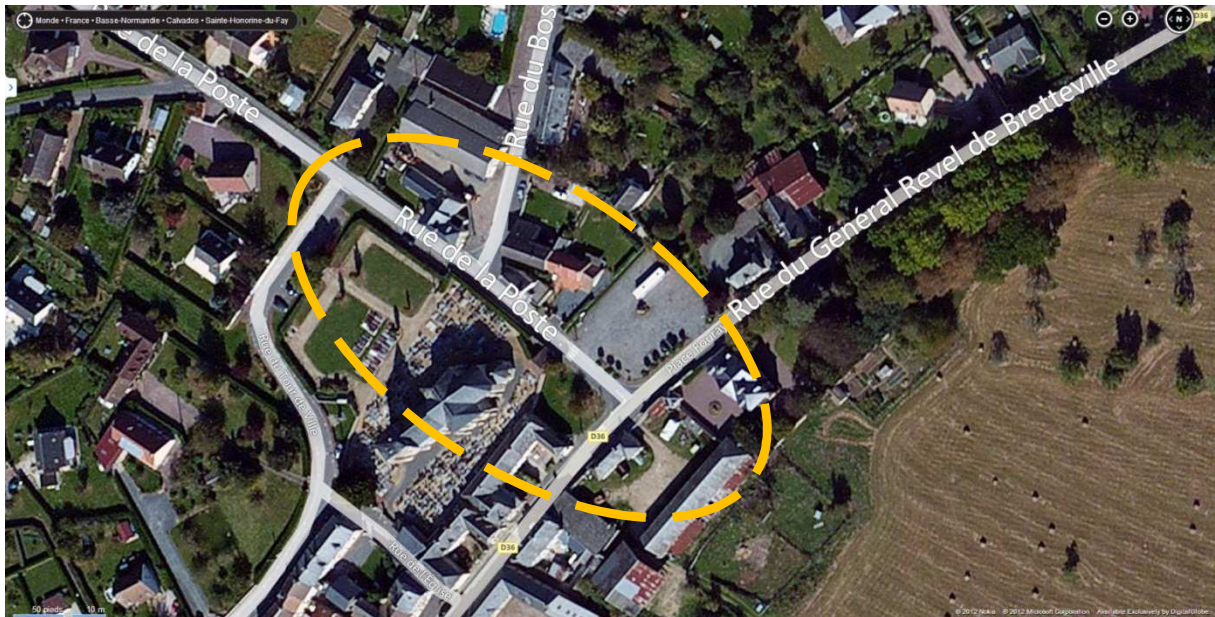
Echelle 1/15000



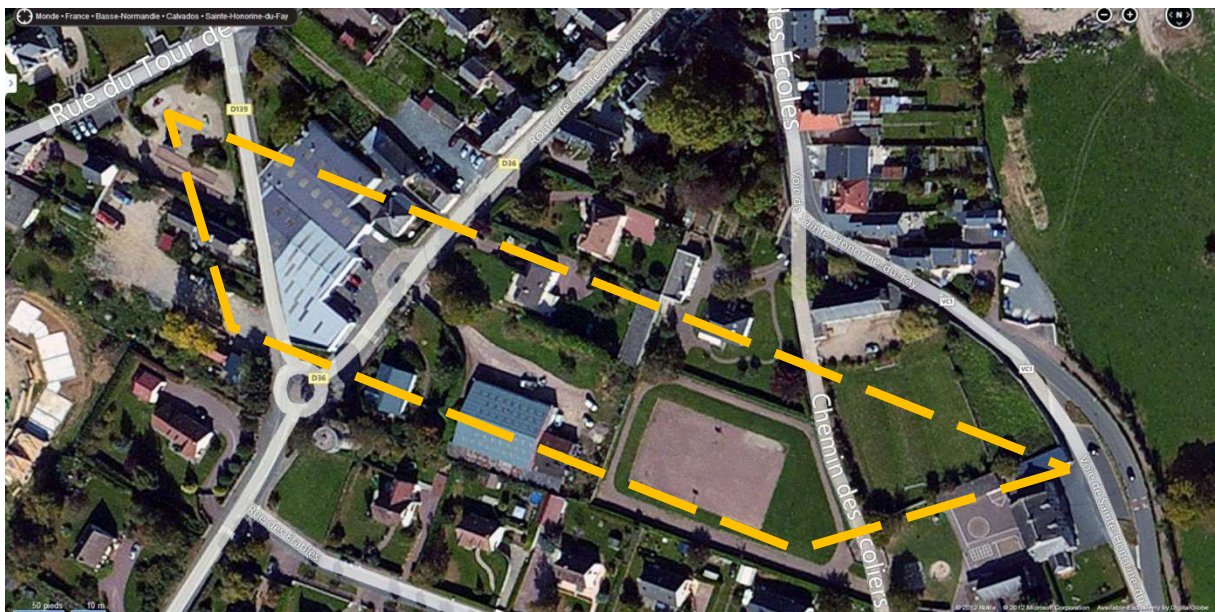
Le potentiel d'une ancienne ferme est considéré. Ce corps de ferme comprend encore un bâtiment de stockage dont l'exploitant souhaite se retirer (cf. enquête agricole). L'édifice en fond de tableau (photo ci-dessous) compte environ 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Un étage est potentiellement aménageable. La ferme se situe en plein bourg, près de l'église, en face de la place Fouray.



Le cœur de village comprend deux espaces dont la restructuration et la valorisation apparaissent comme des enjeux importants.



Salle de judo, atelier provisoire / ancienne salle des fêtes, cimetière et église, place Fouray, ancienne ferme.



Petit square, garage Peugeot, stationnement rue du tour de ville / rue Revel de Bretteville, plombier / Énergie renouvelable, terrain d'évolution, Champ Goubert, Mairie.

**CONSTATS :**

1 bourg relativement structuré et 3 hameaux (Longchamps, Flagy et Bretteville).

L'habitat traditionnel est typique dans ses implantations et aspects architecturaux.

Le bâti récent comprend essentiellement des pavillons standardisés, mais deux opérations d'habitat intermédiaire ont été menées (individuel groupé).

Jusqu'à 20 logements/ha dans le bourg et 7 logements / ha en moyenne.

1 à 4 logements / ha dans les hameaux.

Un fort potentiel de densification estimé à  $\approx 85$  logements pour les 20 prochaines années.

10,8 ha consommés sur la dernière décennie.

2 secteurs au potentiel de restructuration et de valorisation particulièrement intéressant en cœur de bourg.

**ENJEUX :**

Lutter contre l'étalement urbain et assurer une gestion économe de l'espace.

Intégrer le potentiel de densification.

Axer l'essentiel des développements dans le bourg.

Conforter la structuration du bourg et sa mise en cohérence.

Contenir les développements à l'intérieur des hameaux.

S'inspirer notablement de l'habitat ancien dans les implantations, les aspects architecturaux et le parcellaire.

Travailler les ambiances de rue.

Éviter la banalisation des nouvelles constructions.

## 3. La justification des choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

### 3.1. Les dispositions nationales

Dans le cadre du Porter à Connaissance exercé par Monsieur Le Préfet du Calvados il est rappelé les éléments suivants :

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

Dans ce contexte juridique, le PLU constitue un document stratégique et opérationnel qui doit exprimer le projet de la commune.

Élaboré à l'issue d'un diagnostic, il doit exprimer le projet d'aménagement et de développement durables de la collectivité en respectant les principes de développement durable définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

« L'urgence écologique » avec le changement climatique, la perte de la biodiversité, la surconsommation d'espace et des ressources énergétiques, a conduit le législateur, par les lois Grenelle 1 (loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) à compléter et renforcer les objectifs de développement durable s'imposant aux documents d'urbanisme :

*Article L.110 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 3 août 2009 :*

« (...) Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par sa conservation, la restauration ou la création de continuité écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. ».

*Article L.121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 12 juillet 2010 :*

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° - L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et, la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, des obligations de diminution de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi « Grenelle 2 » et son décret d'application du 29 février 2012 contiennent les principales dispositions suivantes en matière de PLU :

- L'affirmation du caractère programmatique du PLU

Le champ des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est élargi : outre l'aménagement et l'urbanisme, sont désormais visés : les politiques d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Le PADD doit également fixer explicitement les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Des orientations d'aménagement et de programmation « aménagement » sont obligatoires et ne se réfèrent pas nécessairement à un secteur géographique, à la différence des orientations d'aménagement des Lois SRU et UH. Elles peuvent porter sur les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, du paysage, des entrées de villes et du patrimoine, à la lutte contre l'insalubrité et au renouvellement urbain.

- La priorité donnée à la gestion économe de l'espace et la densification

Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs du PADD de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain au vu de l'analyse du diagnostic et au regard du SCoT le cas échéant.

Le rapport doit également préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application des plans à 3 ans (en matière de logements, d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, de réalisation des équipements correspondants, de dépassement des règles) et à 6 ans pour les PLU soumis à évaluation environnementale (en matière d'environnement, de maîtrise de la consommation d'espace).

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement peuvent prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les PLU devront prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique » (trames vertes et bleues) et « plan territoriaux pour le climat ».

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent imposer dans les secteurs ouverts à l'urbanisation des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées ou des critères de qualités renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Le règlement doit tenir compte de la redéfinition de la constructibilité en zone agricole (A) et naturelle (N) (cf. article R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

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.

## 3.2. Les dispositions locales

### 3.2.1. Le SDAGE Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux (article L.212-1 du Code de l'Environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques (article L.211-1 du Code de l'Environnement) et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (article L.430-1 du Code de l'Environnement).

Introduits par la loi sur l'eau de 1992, qui a conduit à l'adoption du premier SDAGE en 1996, le contenu et la portée juridique du SDAGE ont évolué pour faire du présent schéma le plan de gestion du

district hydrographique de la Seine au sens de la directive cadre sur l'eau de 2000. Cette dernière prévoit, pour chaque district hydrographique européen, la réalisation d'un plan de gestion qui fixe des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau du bassin (portions de cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, eaux côtières et eaux de transition) et définit les conditions de leur réalisation.

Ce plan de gestion est accompagné d'un programme de mesures, qui énonce les actions pertinentes, en nature et en ampleur, pour permettre l'atteinte des objectifs fixés.

*Table des dispositions : Liste non-exhaustive :*

- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales.
- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons.
- Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale.
- Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique.
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.
- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme.

Le détail des dispositions citées ci-avant est consultable sur le site internet de l'Agence de l'Eau Seine Normandie<sup>15</sup>.

### 3.2.2. Le SAGE Orne Moyenne

Créés par la loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992, puis repris et précisés dans la loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 Décembre 2006, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) fixent à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent les principes d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, des milieux aquatiques et de leurs usages.

Le territoire du SAGE s'étend sur environ 1270 km<sup>2</sup>. Les cours d'eau de cette partie du bassin présentent un chevelu hydrographique dense, qui s'écoule sur le socle du massif armoricain. Les réserves souterraines y sont très faibles, entraînant un fort ruissellement, par conséquent, les débits des cours d'eau sont fortement liés à la pluviométrie.

Le SAGE, via ses objectifs, ses dispositions, son programme d'actions et ses règles, vise une gestion équilibrée de la ressource, la protection des biens et personnes contre les inondations et l'atteinte du bon état des eaux fixée par la Directive Cadre sur l'Eau. Le SAGE étant par définition un document à vocation environnementale, il aura de nombreux effets positifs sur la qualité de l'eau et la biodiversité aquatique. Indirectement, il aura également certains effets positifs sur d'autres composantes de l'environnement (les sols, les paysages) et reste sans effet sur le bruit. Les actions du SAGE sont clairement orientées vers une amélioration de la ressource en eau et des milieux aquatiques; de fait, aucun impact potentiel nécessitant la mise en place de mesures correctives n'a été recensé.

Le SAGE orne moyenne constitue un appui complémentaire aux réglementations existantes et aux actions tendanciennes prévues sur son territoire. Pour éviter les approches « au coup par coup »

---

<sup>15</sup> <http://www.eau-seine-normandie.fr/>

sectorielles moins efficaces, il s'inscrit dans une dynamique de projet territorial partagée par les acteurs locaux de l'eau et précise les contours locaux d'une stratégie cohérente et concertée de gestion, dans l'objectif responsable de satisfaire de manière raisonnée les usages dans le respect de l'intégrité

Quelques dispositions du SAGE orne moyenne<sup>16</sup> :

- Reconquête et non dégradation de l'état et du potentiel des masses,
- Non dégradation et amélioration de la capacité auto épuratoire des milieux aquatiques,
- Non dégradation de la qualité écologique des milieux sensibles,
- Prévention des phénomènes de prolifération végétale dans les milieux aquatiques, et socioéconomique,
- Sécurisation de l'eau potable prélevée pour alimentation la population,
- Sécurisation des zones d'usage de loisirs du cours de l'Orne.

### 3.2.3. Le SCoT CAEN MÉTROPOLE

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.

Le SCoT CAEN MÉTROPOLE regroupe un bassin de vie de 330 000 habitants répartis dans une Communauté d'Agglomération et 9 Communautés de Communes, dont EVRECY ORNE ODON.

Le SCoT de CAEN MÉTROPOLE 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 MÉTROPOLE 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.

La Commune est limitrophe du pôle relais d'EVRECY et est concernée au titre des trames vertes et bleues et de la promotion de l'agriculture.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) traduit en orientations d'aménagement les objectifs, choix et principes présentés dans le PADD, dont il décline et précise les objectifs. SAINTE-HONORINE-DU-FAY est identifiée comme une Commune rurale. Elle est concernée par une activité agricole productive et des sites d'intérêt écologique qui devront être protégés

---

<sup>16</sup> Liste non exhaustive

Sur la Commune les développements devront être modérés, contenu et particulièrement économe en espace.

La commune n'a pas vocation à recevoir de nouveaux services ou équipements autres que ceux nécessaires à la population communale.

Des 10 thèmes du Document d'Orientations Générales, une synthèse non-exhaustive a été menée pour extraire ce qui concerne plus particulièrement la commune.

#### 1) Les espaces de projets d'envergures métropolitaines :

- La Commune n'est pas directement concernée.

#### 2) Les espaces et sites naturels à protéger :

- Préserver les espaces d'intérêt écologique, les cœurs de nature, la trame verte et bleue, les périmètres de captage d'eau potable.
- Assurer une gestion appropriée des eaux usées et des eaux pluviales.
- Récupérer les eaux pluviales.
- Garantir l'alimentation en eau potable des projets auprès des syndicats des eaux.
- Protéger le bocage.
- Développer la nature en ville pour assurer une hospitalité urbaine. La structure verte urbaine pourra s'appuyer sur les liaisons douces.

#### 3) Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et en espaces naturels et agricoles, forestier et littoraux :

- Lutter contre l'étalement urbain. Économiser l'espace.
- Élaborer des Orientations d'Aménagements dans les PLU.
- Prévoir dans les développements un minimum de 12 logt. / ha.
- Privilégier la densification, soit l'évolution et renouvellement du tissu urbain existant.
- La Communauté de Communes comptera un total de surface à urbaniser de 125 ha maximum.
- La Commune ne pourra compter qu'un potentiel maximum de 12 ha de terrain à urbaniser :

Nombre de logements (1er janvier de l'approbation du SCoT) x 0,025 = potentiel de terrains à urbaniser en hectares (minimum de 2 ha)

$$\underline{492 \times 0,025 \approx 12,3 \text{ ha maximum (pour 20 ans)}}$$

#### 4) Équilibre social de l'habitat et construction de logements sociaux :

- Prendre en compte les populations aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées...)
- Assurer une mixité sociale, générationnelle et des fonctions urbaines.
- La part en logement à locatif social ne devra pas être inférieure à celle observé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'approbation du SCoT.
- Optimiser les performances énergétiques des quartiers.
- Mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière.
- Recommandation : Fixer 10% de logements sociaux, dans les Communes rurales pour les opérations de plus de 20 logements.

#### 5) La cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs :

- Favoriser et prévoir les modes de déplacements doux dans les aménagements urbains.
- Effectuer la mise en accessibilité des équipements : norme Personnes à Mobilité Réduite.

- Les points de ramassage des usagers des Transports Collectifs sont des sites prédisposés aux développements urbains.

#### 6) Les objectifs relatifs aux activités économiques :

- Respecter la place de la Commune dans l'armature urbaine.
- Éviter la mise en concurrence des territoires.
- Implanter les commerces de détail et de proximité dans les zones urbanisées.
- Les zones d'extension de l'urbanisation seront positionnées dans les zones desservies par les communications numériques et facilement raccordables.
- Éviter l'implantation d'entrepôts isolés hors contexte urbanisé.
- Masquer (insertion paysagère) les espaces de chargement / déchargement.
- Identifier des cheminements à créer, pour aménager des itinéraires continus pour le tourisme et les loisirs.
- Transformer les anciens bâtiments agricoles, hors d'usage et d'intérêt architectural, en hébergement touristique.
- Encourager l'efficacité de la gestion des déchets.

#### 7) Protection des Paysages et la mise en valeur des entrées de villes.

- Protéger les paysages naturels et ruraux qui sont liés à la protection de la biodiversité.
- Diversifier les formes architecturales et privilégier l'écoconstruction.
- Maîtriser la construction des bâtiments agricoles en discontinuité avec le tissu bâti existant.
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les Communes (minimum 200 mètres).
- Privilégier l'architecture contemporaine, notamment celle liée aux économies d'énergie.
- Conduire l'élaboration d'un règlement de publicité, concomitamment à celle du PLU.
- Aménager les entrées d'agglomération.

#### 8) La prise en compte des risques naturels :

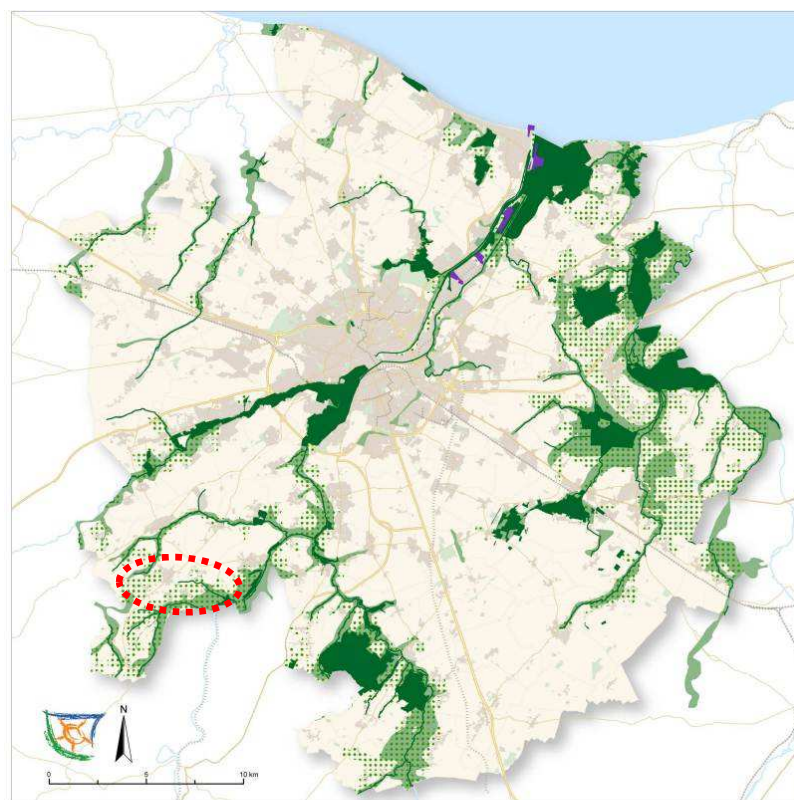
- Préserver les champs naturels d'inondation.
- Encourager les pratiques limitant le ruissellement.
- Inventorier et protéger les haies.
- Exposer les dispositions prises au regard des risques naturels dans le rapport de présentation.

#### 9) Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre au SCoT :

- La Commune n'est pas directement concernée par les grands projets d'équipement du SCoT.

#### 10) Le Plan climat énergie territorial de CAEN Métropole :

- Encourager les performances énergétiques des bâtiments.
- Prévoir des parkings à vélos.
- La production d'électricité photovoltaïque sera aménagée préférentiellement sur les toitures.
- Privilégier la densification des zones urbaines existantes avant toutes zones à urbaniser (AU).



**Constat :** Le PLU doit intégrer la hiérarchie des normes et prendre en compte les dispositions supracommunales qui s'impose à lui

**Enjeux :**

Intégrer les dispositions supracommunales.

Davantage considérer le développement modéré et contenu que les 12 ha maximum d'extension afin de prendre en compte le potentiel de densification.

Intégrer la trame verte et bleue et l'intérêt naturel mis en évidence par le SCoT.

### 3.3. 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 :

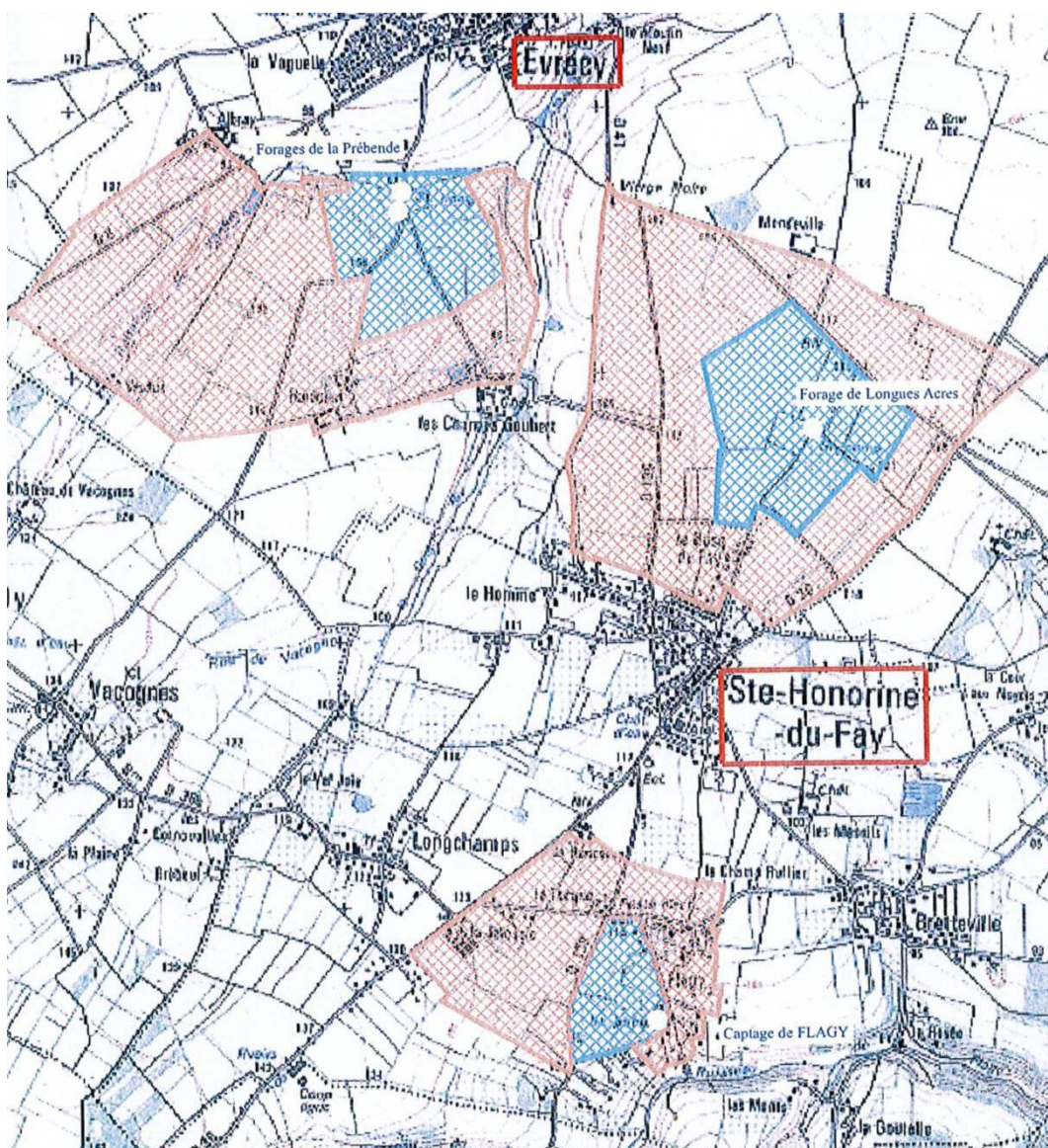
- La conservation du patrimoine (naturel – culturel et sportif) ;
- L'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie (électricité et gaz, énergie hydraulique, hydrocarbures, chaleur), mines et carrières, canalisations (produits chimiques,

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.

La liste des servitudes d'utilité publique<sup>17</sup> s'établit ainsi :

- Servitude T7 relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements (communication circulation aérienne).
- Servitude AS1 relative à la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable. Sur la carte ci-après figurent les périmètres rapprochés présents sur la commune : Forage F2 de Longues Acres, au Nord, Forage de Flagy, au Sud de la commune.



<sup>17</sup> Liste issue des informations du POS

Les périmètres de protection de captage d'eau couvrant la commune correspondent à un périmètre immédiat (pour les parcelles ZH19 - en partie - et ZH20 - en totalité) et des périmètres rapprochés. Les périmètres rapprochés se divisent en deux catégories :

- En bleu : les périmètres rapprochés sensibles.
- En rose : les périmètres rapprochés complémentaires.

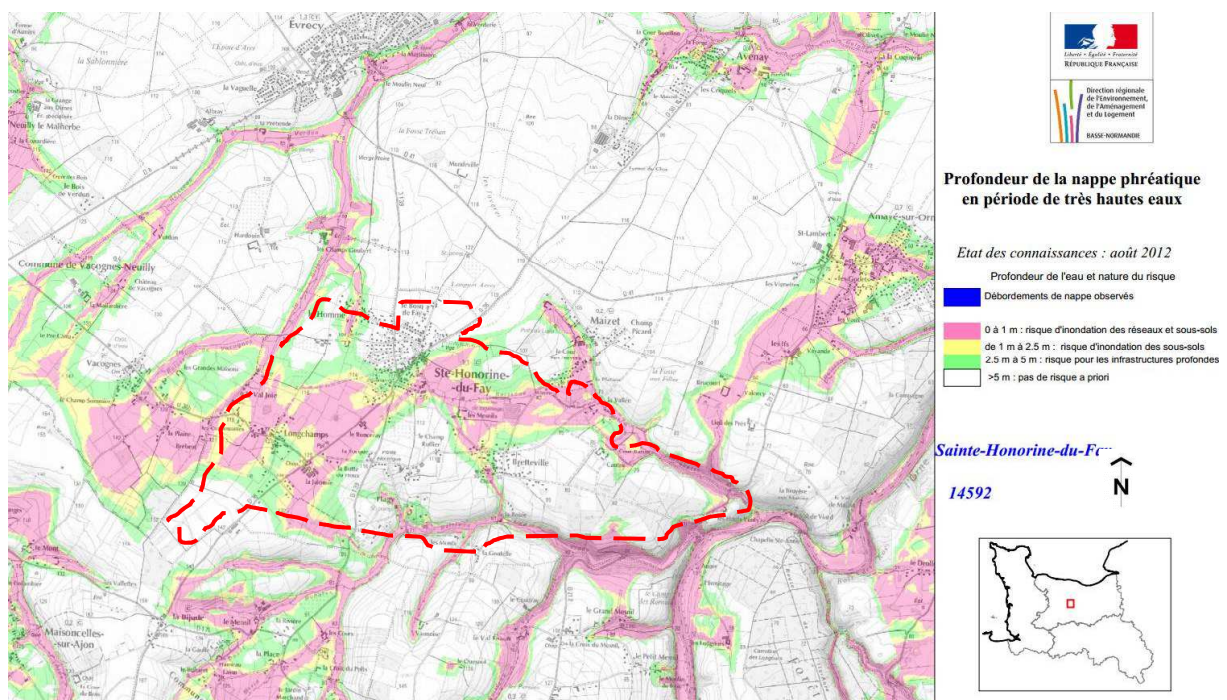
Un arrêté préfectoral, en date du 31 mars 2010, portant Déclaration d'Utilité Publique, au titre de l'article L.215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du code de la santé publique définit notamment les interdictions et la réglementation relatives à aux périmètres de protection.

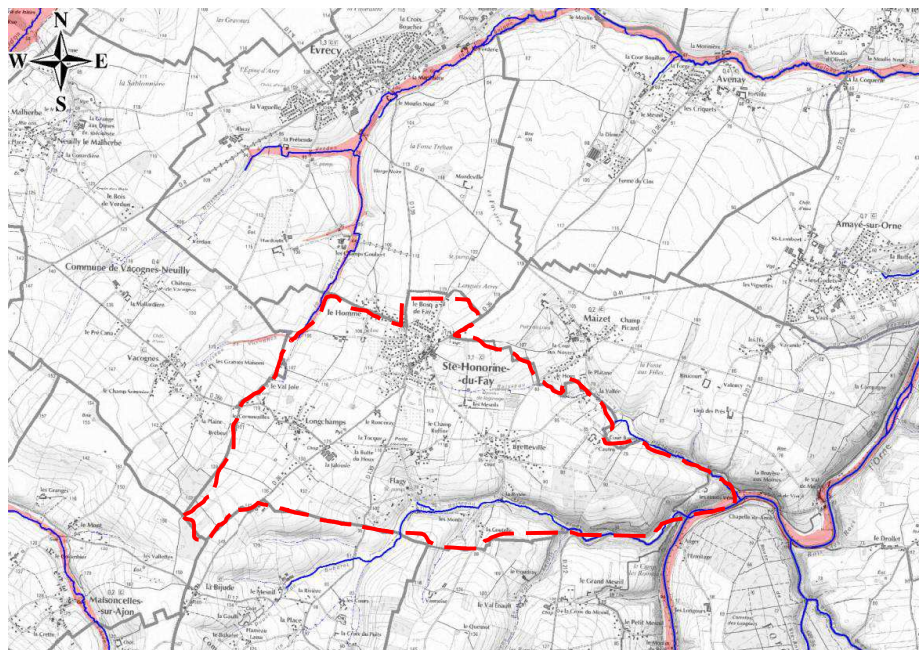
**CONSTAT : Servitudes T7 et AS1.**

**ENJEU : Assurer les protections et dispositions correspondantes.**

### 3.4. Les risques naturels

La Commune est concernée par plusieurs prédispositions aux risques naturels. Les risques sont essentiellement localisés dans la vallée de l'Orne. Le risque d'inondation par remontées de nappe phréatique concerne plus largement le territoire communal.





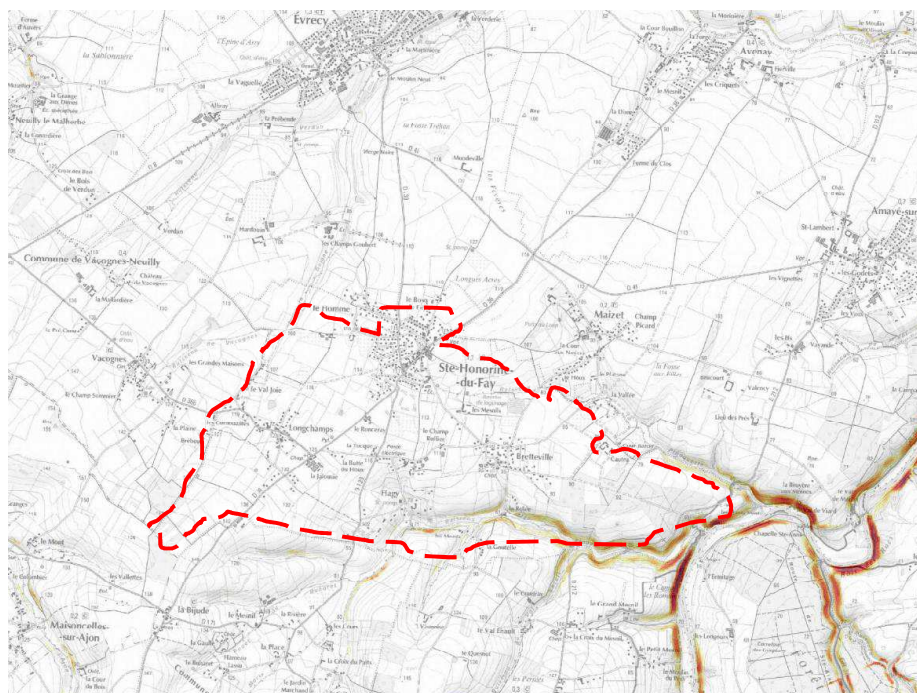
Atlas des zones inondables : DREAL Basse Normandie

**Atlas régional des Zones Inondables**  
 Etat de la connaissance au 15/06/2012

- Limite d'étude
- Zone inondable
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
- Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
- Limite de commune (IGN BdTopo)
- Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotés arithmétiques de la Z. I. sont exprimés en IGN09. Exemple : — 95.80 m

**SAINT-HONORINE-DU-FAY**  
 Code INSEE 14592



La prédisposition aux chutes de blocs : DREAL

**Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie**  
 Etat des connaissances : novembre 2011  
 version L93 V2.02 du MNT DREAL

**SAINT-HONORINE-DU-FAY**  
 14592

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

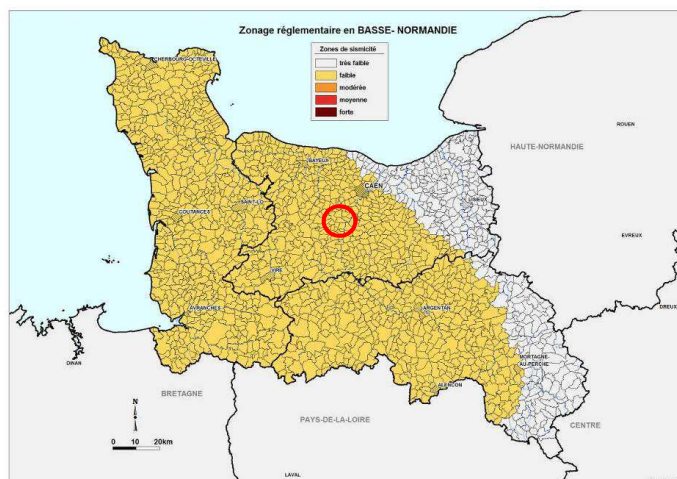
- fortement prédisposé
- modérément prédisposé
- faiblement prédisposé
- a priori non prédisposé

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

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Ce classement soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocode 8).



Plan séisme : un programme régional de prévention du risque sismique : [site planseisme.fr](http://site.planseisme.fr)



Par ailleurs, trois arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur la Commune :

| 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   |
| Inondations et coulées de boue                        | 23/01/2001 | 24/01/2001 | 19/07/2001 | 29/07/2001   |
| Inondation par remontée de nappe phréatique           | 11/03/2013 | 15/03/2013 | 19/07/2013 | 02/08/2013   |

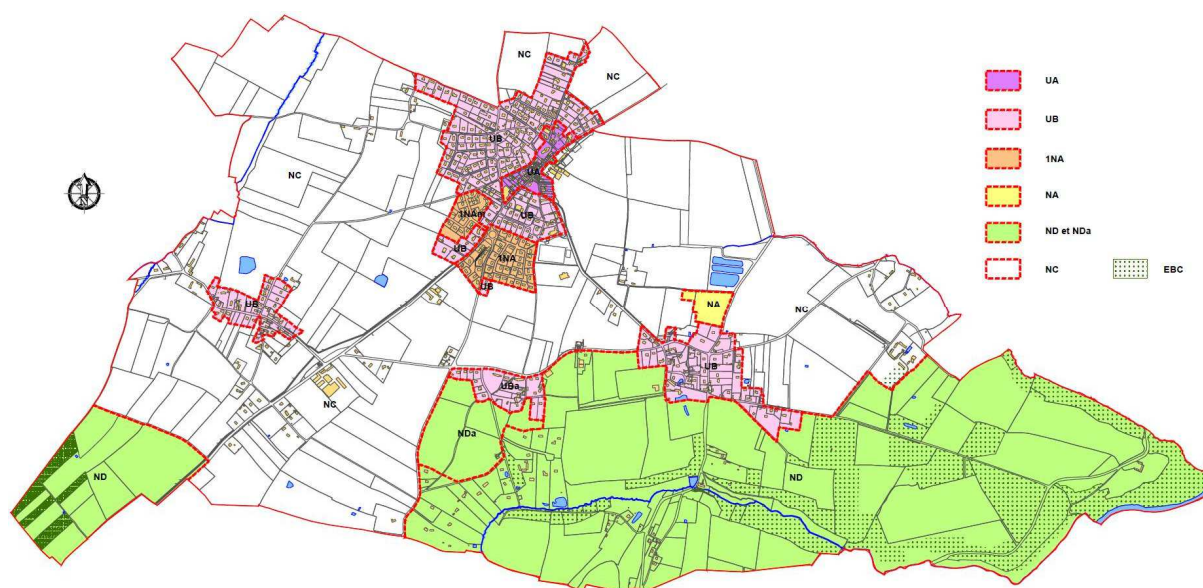
### 3.5. Le document d'urbanisme antérieur et son bilan

Le Plan d'Occupation des sols initial a été approuvé le 5 juillet 1985, puis modifié, 4 fois, en 1986, en 1991, en 1994 et en 2001.

**Le POS de 1985 :** Au moment de l'élaboration du POS, la commune ne disposait pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées et une étude indiquée l'imperméabilité des sols et les caractérisée d'impropres à l'assainissement. Les objectifs étaient donc d'arrêter toute urbanisation dans les secteurs impropres et de conserver les plus appropriés pour une urbanisation future.

La réalisation d'une station d'épuration a conduit à plusieurs modifications du POS. La quatrième et dernière modification, approuvée le 30 novembre 2001, avait pour objectifs :

- D'ouvrir à l'urbanisation un secteur NA, au Sud-Ouest du bourg.
- De reclasser un secteur 1NAe (économique) en secteur 1NA (habitat), sa localisation, au Sud du bourg, n'offrant pas de perspective de viabilité suffisante.
- D'intégrer une zone urbaine au projet d'opération d'ensemble, au Sud du bourg.
- De supprimer un emplacement réservé (pour la réalisation d'un giratoire) dont la vocation est effective.
- De constater l'aménagement d'un parc de stationnement auprès de l'église.
- De reclasser des zones NB et NBa en zone UB afin de prendre en compte leur viabilisation.
- D'adapter des dispositions réglementaires en zones UB et 1NA.



**Bilan de POS :** Le POS a été élaboré alors que la STEP n'était pas en place. Après la réalisation de la STEP, 4 procédures de modification ont néanmoins permis de le faire évoluer. Le document est arrivé à un stade où de simples procédures de modifications ne sont plus suffisantes pour le faire évoluer et où l'économie générale du document mérite d'être redéfinie.

Les procédures de modification ont permis au bourg de se structurer davantage et leur bilan est plutôt positif. L'intérêt naturel et le potentiel agronomique des sols ont été globalement protégés, même si les développements dans les hameaux ont été peu soucieux de la gestion économe de l'espace.

Le projet d'organiser un espace d'activités en périphérie du bourg n'a été pas réalisé et, son intérêt reste entier pour permettre, à quelques activités, de se développer en dehors de la rue Revel de Bretteville.

**CONSTATS :**

La réalisation de la station permet d'envisager un projet urbain dans le bourg.  
 Les procédures de modification ont permis de faire évoluer le document initial mais l'économie générale mérite d'être refondée.  
 Les développements ont été pensés en terme d'extension et par requalification urbaine.  
 L'espace d'activités n'a pas pu se réaliser au Sud du bourg.

#### ENJEU X:

Réviser le POS et redéfinir un projet qui prenne en compte la capacité d'accueil des réseaux.

Assurer une gestion économe de l'espace et « resserrer » les franges des hameaux pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Mobiliser un espace pour permettre le développement des activités de proximité qui sont à l'étroit rue Revel de Bretteville.

Encourager la requalification urbaine, structurer la densification.

Renforcer la protection des principaux espaces agricoles et naturels.

### 3.6. La méthode, les constats et les enjeux

Des précédentes parties ressortent plusieurs constats. Les constats transcrivent des états de fait, des forces ou des faiblesses qui influencent ou régissent le territoire communal. Ils sont partagés par les acteurs du territoire et ont fait l'objet de débats et d'échanges.

En réponse, des enjeux d'urbanisme sont mis en évidence. Ils figurent, à la suite des constats, dans un second encart grisé.

Les enjeux listés seront intégrés tant dans les objectifs du PADD, que dans les orientations d'aménagement et de programmation ou, dans les dispositions réglementaires diverses qui seront mises en œuvre.

### 3.7. Les principaux objectifs de la municipalité

La municipalité synthétise et hiérarchise ses enjeux de territoire. Ses principaux objectifs sont listés ci-après :

- Protéger les secteurs d'intérêt naturel identifiés par le SCoT, notamment les vallées, et le corridor écologique qui ceinture le Sud du bourg.
- Diversifier l'offre de logements en assurant une croissance modérée de la population et en répondant au phénomène de vieillissement.
- Permettre le développement de l'activité agricole, offrir des alternatives à la rue Revel de Bretteville pour les déplacements des exploitants.
- Encourager la mixité des fonctions rurales et ne pas limiter l'implantation des commerces et services à la rue Revel de Bretteville en proposant des alternatives d'implantation qui pourraient valoriser les entrées de bourg.
- Choisir un scénario de développement qui intègre la capacité d'accueil des réseaux et des équipements, notamment le maintien d'une vie scolaire sur la commune.

- Axer les développements dans les secteurs les mieux desservis, privilégier la requalification urbaine et l'organiser en s'inspirant du bâti traditionnel.

### 3.7.1. Démographie et logements

Le conseil municipal souhaite assurer un renouvellement régulier et une croissance modérée de la population. Le développement modéré garantira le dynamisme communal et les effectifs scolaires.

L'objectif est d'organiser une croissance démographique d'environ +15%, en moyenne, sur 20 ans. Ainsi, la population envisagée, à échéance, s'établira à 1500 habitants environ (1306 habitants en 2010). Dans 10 ans, elle pourra atteindre 1400 habitants.

Le nombre de 0-14 ans scolarisés, sur la commune, s'élève à 223 élèves (source INSEE 2010). Ils se répartissent comme suit :

| INSEE 2010           | Enfants scolarisés : 223 | Nb de ménage | Nb d'élève / ménage |
|----------------------|--------------------------|--------------|---------------------|
| Maternelle 2-5 ans   | 51                       | 472          | 0,10                |
| Élémentaire 6-10 ans | 99                       |              | 0,20                |
| Collège 11-14 ans    | 73                       |              | 0,15                |

Le projet prévoit de l'ordre de 150 logements complémentaires dans les 20 ans à venir.

| Nb de ménage et progression              | Nb d'enfants scolarisés et progression |
|--|--|
| À terme 622 ménages dont :               | À terme 291 élèves dont :              |
| 150, en plus, issus du projet sur 20 ans | + 68 élèves issus du projet            |

Ce chiffre est à minimiser considérant la baisse régulière du nombre d'habitants par ménage (-15% sur les 20 dernières années). En tablant sur une baisse de 15% du nombre d'habitants par ménage d'ici 20 ans, les effectifs scolaires évolueront de la façon suivante :  $68 - 15\% = \underline{+58 \text{ enfants scolarisés}}$

Aussi, le projet permet le maintien des effectifs scolaires et, en moyenne, une progression de 3 élèves / an. D'ici 20 ans, il pourrait être nécessaire de créer deux nouvelles classes. Se faisant, le projet répond au dynamisme communal et scolaire souhaité (le cas échéant le secteur Uep, par son périmètre, permet l'installation « d'algeco » ou de bâtiments complémentaires).

La mobilisation du foncier en densification et l'éventuel transfert de la ferme du centre bourg se feront progressivement et dans la durée. De plus, la nécessaire évolution de la traduction règlementaire pour mobiliser le potentiel à 20 ans garantit également la progressivité de l'offre en logements complémentaires.

Les 10 ans à venir ne recevront qu'une partie du potentiel identifié : de l'ordre de 75 nouveaux logements.

Le nombre de logements à créer ( $\approx 150$  logements) intègre l'effet du desserrement démographique ( $\approx 60$  logements à créer en 20 ans) et ne générera pas plus de 15% de croissance démographique à terme. Les 15% de croissance démographique seront atteints par la création de 90 logements (en plus des 60 liés au « point mort »).

Les 150 logements à créer (60 pour le « point mort » et 90 pour les « +15% ») pourront pour 56% d'entre eux (= 85 logements) être créés en densification, notamment dans le cadre de projets d'ensemble. Les autres (65 logements) seront accompagnées d'extensions urbaines limitées.

Pour limiter une éventuelle nouvelle extension urbaine à échéance du PLU, les logements à créer viseront à diversifier l'offre de logements et à proposer des parcours résidentiel plus complets. L'objectif est d'encourager la mobilité résidentielle et le renouvellement de la population. Le bourg recevra ainsi plusieurs programmes de logements intermédiaires. Les principaux hameaux et le bourg hors secteurs spécifiques pourront continuer à recevoir, en densification, une offre standard de logements (habitat individuel pavillonnaire).

---

150 logements à créer en 20 ans :

Densification urbaine : 85 environ

- Secteur de projet aux abords de la place Fouray : 15 logements environ.
- Secteur de projet entre la rue Revel de Bretteville et la mairie : 35 logements environ.
- Secteur de projet entre la rue de Swimbrigde et la route d'Evrecy : 12 à 15 logements.
  
- Projet d'ensemble dans le hameau de Longs Champs : 7 à 8 logements.
  
- Densification « classique » dans le bourg et dans les hameaux : 12 logements environ.

Extension urbaine limitée et projet ultérieur : 65 environ

- Secteur d'extension limitée à l'Ouest du bourg : 30 logements environ.
- Secteur d'extension limitée au Nord-Est du bourg : 12 logements environ.
  
- Éventuelle reconversion du secteur du corps de ferme, aujourd'hui en activité, mise en relation des espaces urbains à l'Est du bourg (suivant bulle du PADD) : 25 logements environ.

Dans les 10 prochaines années, seule la moitié de ce potentiel sera mobilisé.

Les logements adaptés correspondront au minimum à 20% de l'offre de logements à créer en 20 ans (une trentaine de logements minimum).

---

### 3.7.2. Développement de l'activité

Le projet a pour objectif de conserver et d'encourager le tissu d'activités de proximité / commodité, bénéficiant aux habitants, dans le bourg ou en continuité directe. Le projet en épaississant le cœur de bourg (synergie avec les autres activités et nouvelle clientèle) et par des dispositions réglementaires (interdiction de changement de destination de certain rez-de-chaussée commerciaux sur rue) participe à cet objectif.

De plus, au niveau de l'entrée principale de la commune<sup>18</sup>, un espace vitrine (activités économiques), de dimensions limitées et référant à des activités de proximité / commodité, bénéficiant à la population

---

<sup>18</sup> RD 36, route de Caen, Nord-Est du Bourg

locale, pourra s'organiser. Il permettra une meilleure gestion de la mixité des fonctions urbaines. L'objectif est de marquer une intention pour cette vocation spécifique. Compte tenu du périmètre de protection de captage, elle ne pourra se réaliser que dans le cadre d'un projet de territoire commun avec le Commune de MAIZET (ou d'un PLUI).

Les sièges d'exploitations sont identifiés et protégés. Les dispositions règlementaires autorisent les développements à proximité des sièges existants (plus que le doublement des constructions en place).

L'activité agricole pourra se développer aux abords des sièges d'exploitation existants et envisagés, suivant les résultats de l'enquête agricole.

Les zones A (sans indice) permettent le développement des exploitations et les constructions nouvelles liées à l'agriculture. Leurs périmètres s'appuient sur des limites physiques, foncières, environnementales, paysagères et de desserte par les réseaux. Ils s'appuient sur les résultats de l'enquête agricole réalisée dans le chapitre diagnostic.

En dehors de ces espaces de développement identifié, envisagé ou possible, le potentiel agronomique des sols est protégé par des secteurs Aa. Dans une certaine mesure, le classement en zone N et ses protections, conserve aussi les espaces ruraux, qui sont très liés à l'intérêt naturel et paysager des sites.

Spécifiquement, un secteur pour le développement pérenne, du siège d'exploitation situé dans le bourg, est identifié. À son initiative, l'exploitant pourra constituer un projet privé de transfert de son exploitation. Au-delà de son caractère privé, cette mutation apparaîtrait d'intérêt général (meilleure cohabitation des usages, accès, desserte complémentaire et adaptée, développement de l'activité, requalification urbaine...). Elle pourrait, dès lors et le cas échéant, être accompagnée d'une évolution du document d'urbanisme. L'identification de l'intention au PADD permet d'envisager cette évolution d'urbanisme comme faisant partie de l'économie générale du projet de la Commune. Cette démarche n'a pas d'incidence négative sur l'exploitation puisqu'elle permet, facilite et organise son développement.

### **3.7.3. Protection des espaces naturels et agricoles**

La protection renforcée en zone N est motivée par l'intérêt naturel et paysager du secteur, les servitudes et inventaires.

La protection renforcée en secteur Aa est motivée par le potentiel agronomique des terres, la nature du mode d'occupation des sols.

En dehors des espaces urbanisés les mieux desservis, le projet limitera les évolutions et protégera les espaces agricoles et naturels.

Les évolutions accompagnant une habitation existante ou un groupe d'habitation, valorisant le milieu naturel, assurant une gestion hydraulique ou encourageant l'activité agricole seront autorisées ; de même que tout équipement public ou d'intérêt général.

Plusieurs continuités écologiques sont définies ou identifiées, elles seront protégées, maintenues et/ou reconstituées :

- La vallée de la Guigne,
- La vallée de la Planquette,
- La vallée du Flagy,
- La vallée de l'Orne.

Le conseil municipal identifie également un corridor humide d'intérêt naturel comme constituant une continuité écologique à préserver :

- Le corridor Longchamps / Maizet ceinture le Sud du bourg et borde le Nord du Hameau de Bretteville.

Les mares et les haies favorisent les continuités écologiques et la biodiversité. Une protection et des prescriptions particulières leur seront attribuées, suivant la description présente dans l'état initial de l'environnement.

Avec pour objectif d'encourager la biodiversité et d'assurer une gestion paysagère du projet, la réalisation d'une ceinture bocagère, en périphérie du bourg, sera établie (et/ou préservée).

Un retrait de 30 m pour toutes implantations nouvelles est imposé le long des cours d'eau. Ce retrait prend en compte les dispositions réglementaires existantes (règlement sanitaire départemental...), il correspond à la protection (espace tampon) sanitaire et environnementale de ces espaces naturels particulièrement sensibles.

Le projet s'appuie sur de la densification ou de la requalification urbaine. Son incidence sur l'activité agricole est très limitée.

- À l'Ouest du bourg, les secteurs 1AU et 2AU n'accueillent plus d'activité agricole.
- À l'Est du bourg, la démarche prospective n'a pas d'incidence négative sur l'exploitation puisqu'elle permet, facilite et organise son développement dans la durée.
- À l'Est du bourg, la zone 2AU se situe sur les terres d'un exploitant d'Evrecy présentant le site comme un terrain morcelé de son exploitation. Durant l'enquête publique, il a été manifesté la volonté de se séparer d'une surface équivalente, à proximité, en secteur Na (demande à laquelle il n'a pas été donné satisfaction eu égard au projet communal et à la présence du périmètre de protection de captage d'eau potable).
- La volonté de faire évoluer (transformation en habitation) l'ancien corps de ferme en secteur Upr a été manifestée aussi durant l'enquête publique.
- Les secteurs Nh, Nha, Ah sont de taille et de capacité d'accueil limités.
- Les zones A permettent les développements et les créations de sièges d'exploitation, suivant l'enquête agricole.

#### 3.7.4. Gestion économe de l'espace

Considérant les 10,8 ha consommés durant la dernière dizaine d'années, le projet, avec les 4 ha en 20 ans, divisent par 5, environ et en moyenne, les surfaces agricoles ou naturelles consommées.

Les 4 ha maximum en extension urbaine à vocation d'habitat correspondent à une gestion économe de l'espace. Les 4 ha maximum en extension urbaine seront traduits sur le règlement graphique progressivement, en lien avec :

- La mobilisation d'une nouvelle voie de desserte (pour partie du secteur Ouest du bourg),
- Le transfert du siège d'exploitation et la fin de l'activité agricole – à l'initiative de l'exploitant - (pour partie du secteur Est du bourg). Une extension des réseaux et un aménagement de la desserte conditionnent la partie la plus au Nord-Est.

La gestion économe de l'espace du projet se déclinera également par la densité des logements proposés. Un minimum de 12 logements par hectare en densité nette est fixé. Il est rappelé que les opérations d'ensemble récentes généraient des terrains de 1 100 à 1 200 m<sup>2</sup> par logement.

### 3.7.5. Développement des équipements et des infrastructures

Des voies de desserte complémentaires viendront davantage mettre en relation les espaces. Elles pourront notamment faciliter l'accès aux équipements publics (école, mairie, salle des fêtes) et diluer les flux de circulation.

Aux voies de desserte viendront s'ajouter de nouvelles voies douces ou partagées afin de sécuriser les déplacements doux et les encourager.

S'agissant des déplacements agricoles, le projet propose des alternatives à la rue du Général Revel de Bretteville.

En organisant et polarisant les développements principalement dans le bourg et trois hameaux, le projet communal a pour objectif de guider les réflexions du conseil général du Calvados dans son programme de développement des communications numériques.

En terme d'espace public, le projet prévoit de prolonger la place Fourray de l'autre côté de la rue Revel de Bretteville. La reconversion du vieux corps de ferme s'accompagnera de la création d'espaces de convivialité.

Le terrain de sport (BMX), à l'Ouest du bourg, sera préservé et pourra être davantage valorisé.

### 3.7.6. Capacité d'accueil

En plus des informations présentes dans le diagnostic territorial, la capacité d'accueil des réseaux reprise et garantie en annexes documentaires.

Les effectifs scolaires seront maintenus et une hausse progressive et limitée est envisagée. Un vaste secteur destiné aux équipements publics existants ou à créer est identifié au Sud-Est du bourg.

### 3.7.7. Évaluation trisannuelle des objectifs du PLU

Le PADD envisage les développements à 20 ans et un bilan des objectifs, tous les 3 ans, pourra conduire à faire évoluer la traduction réglementaire du projet, en s'adaptant notamment à toute évolution du desserrement et du « point mort » démographique, à la mobilisation effective de la densification et au déplacement du siège d'exploitation du centre bourg.

Le cas échéant et sous réserve de justifications, les 4 ha (maximum d'extension urbaine) pourraient être mobilisés plus rapidement.

### 3.8. Traduction réglementaire

La traduction réglementaire des objectifs de la municipalité est conforme à son 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.

Les zones et les secteurs se répartissent comme suit. Le tableau met en évidence l'évolution des surfaces de zones et secteurs entre le POS et le PLU.

| Zone POS              |               | Zone PLU       |               |
|-----------------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Zones U</b>        | <b>60.7</b>   | <b>Zone U</b>  | <b>77 ha</b>  |
| Secteur UA            | 4.27          | Secteur Uar    | 5.5           |
|                       |               | Secteur Up     | 1.6           |
|                       |               | Secteur Upr    | 1.1           |
| Secteur UB            | 56.44         | Secteur Ub     | 34            |
|                       |               | Secteur Uba    | 3.3           |
|                       |               | Secteur Uc     | 23            |
|                       |               | Secteur Uca    | 3             |
| -                     | -             | Secteur Uep    | 5             |
| <b>Zone NA</b>        | <b>12.09</b>  | <b>Zone AU</b> | <b>2.8 ha</b> |
| Secteur 1NA           | 9.72          | Secteur 1AU    | 0.6           |
| Secteur NA            | 2.37          | Secteur 2AU    | 2.2           |
| <b>Zone NC</b>        | <b>399.8</b>  | <b>Zone A</b>  | <b>265 ha</b> |
|                       |               | Secteur A      | 47            |
|                       |               | Secteur Aa     | 216           |
|                       |               | Secteur Ah     | 2             |
| <b>Zone ND et NDa</b> | <b>288.4</b>  | <b>Zone N</b>  | <b>410ha</b>  |
|                       |               | Secteur N      | 315           |
|                       |               | Secteur Na     | 75.2          |
|                       |               | Secteur Nh     | 13            |
|                       |               | Secteur Nha    | 5.8           |
|                       |               | Secteur Nl     | 1.5           |
| <b>TOTAL</b>          | <b>755 ha</b> |                | <b>755 ha</b> |

Entre le zonage du POS et du PLU :

- L'extension de la zone U est liée à la prise en compte des équipements publics existants et à la création d'un secteur Uep, à la requalification de secteurs 1NA (en U) qui ont été urbanisés ; par ailleurs les franges du bourg et des principaux hameaux ont été légèrement adaptées pour prendre en compte la desserte par les réseaux, la configuration du bâti existant et l'objectif de polariser les développements dans ces secteurs.
- La réduction des secteurs de développement futur (NA / AU) prend en compte l'objectif de gestion économe de l'espace et le potentiel existant au sein du tissu bâti.
- Le territoire est rural et agricole (usages, potentiel agronomique...), néanmoins le tracé de la zone A prend en compte les secteurs urbanisés, le bâti existant, la présence des périmètres de captage, les boisements et les zones humides (inventaire DREAL). Les secteurs A (sans indice) accompagnent les projets des agriculteurs. Le tracé de la zone A prend en compte les particularités des lieux.
- La zone N étendue prend en compte l'intérêt naturel du territoire (boisements, zones humides, haies, cours d'eau, plan d'eau, corridor humide, trame verte et bleue)

Sont classées en zone urbaine (U) des terrains urbanisés et desservis. Cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs...

Sont classées en zone à urbaniser (1AU) les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de l'urbanisation sur la commune.

Sont classées en zone agricole (A) les parties de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière (N) les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Les indices que comportent ces 4 zones précisent la vocation de certain secteur dont les enjeux ou le contexte est spécifique.

#### Zone U: Zone urbaine

- Secteur Uar: Secteur urbain dense intégrant des dispositions spécifiques liées au périmètre de réciprocité agricole. Il s'agit du secteur urbain le plus ancien, central et dense. Sa forme urbaine mérite une identification particulière et des dispositions réglementaires propres, notamment afin d'y organiser spécifiquement la densification et la bonne cohabitation des usages.

- Secteur Up : Secteur urbain soumis à projet d'ensemble. Ces secteurs méritent une attention particulière considérant leur potentiel, leur situation et le projet de la commune.
- Secteur Upr : Secteur urbain soumis à projet d'ensemble, intégrant des dispositions spécifiques liées au périmètre de réciprocité agricole.
- Secteur Ub : Secteur urbain du bourg plus aéré. Il s'agit du secteur urbain constitué par les opérations de lotissement successives, sa forme urbaine pavillonnaire typique mérite une identification particulière et des dispositions réglementaires propres, notamment afin d'y organiser spécifiquement la densification.
- Secteur Uba : Secteur urbain du bourg plus aéré, intégrant des dispositions spécifiques liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable.
- Secteur Uc : Secteur urbain de hameau plus aéré. La densité dans les hameaux est plus aérée que dans le bourg. Pour intégrer cette densité initiale différenciée et prendre en compte la distance vis-à-vis des équipements, services, commerces, les développements y seront davantage limités et la densification intégrera des dispositions particulières.
- Secteur Uca : Secteur urbain de hameau plus aéré, intégrant des dispositions spécifiques liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable.
- Secteur Uep : Secteur urbain à vocation d'équipements publics. Il intègre d'ores et déjà salle des fêtes, mairie, écoles, espaces récréatifs. Cette vocation est destinée à se conforter.

L'indice « r » (réciprocité) est lié à la présence de bâtiments agricoles au cœur de la zone urbaine. La réciprocité qui y est liée mérite de s'appliquer spécifiquement considérant la particularité de cette exploitation située dans le bourg. Dans le bâti existant, l'indice « r » permet des dispositions similaires au reste de la zone urbaine. Il s'agit de prendre en compte un état de fait et de permettre son maintien, de fait sans incidence sur l'exploitation. Le projet intègre la réciprocité strictement pour ton projet en extension urbaine (tracé du secteur 2AU Est et absence de traduction réglementaire d'une partie de la bulle de PADD).

Zone AU : Zone à urbaniser

- Secteur 1AU : Secteur urbanisable immédiatement.
- Secteur 2AU : Secteur urbanisable dans un deuxième temps, à l'issue d'une Modification du PLU. Le phasage est justifié par le caractère limité de la desserte qui mérite d'être confortée avant toute urbanisation.

### Zone A : Zone agricole

- Secteur A (sans indice) : Secteur pour le développement de l'activité agricole. Ces secteurs s'organisent autour des sièges d'exploitation existant ou sur les sites de création identifiés et envisagés lors de l'enquête agricole.
- Secteur Aa : Secteur de culture ou de pâture. Considérant l'enquête agricole, ces secteurs intègrent un potentiel agronomique sans que des projets de construction agricole n'y soient identifiés.
- Secteur Ah : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole, où les évolutions des habitations existantes et sont autorisées, ainsi que la construction d'habitations nouvelles. Les périmètres resserrés confèrent une taille et une capacité d'accueil limités à ces secteurs. Dans ces secteurs l'évolution de l'habitation existante est entendue dans un sens plus large (par rapport au Nh et Nha), dans le sens où des habitations nouvelles sont autorisées et l'ensemble d'habitations du secteur peut évoluer en étant conforté de nouvelles unités. La capacité d'accueil de ces secteurs est étendue considérant la bonne desserte par les réseaux et la voirie - RD 36 principale route de la commune qui conduit directement au bourg- l'environnement bâti existant, l'absence de contrainte environnementale, le nombre limité de secteur Ah et leurs périmètres resserrés.

### Zone N : Zone naturelle

- Secteur N (sans indice) : Secteur de protection renforcée de l'intérêt naturel, son tracé s'appuie sur la sensibilité et l'intérêt naturel présenté dans l'état initial de l'environnement.
- Secteur Na : Secteur de protection renforcée de l'intérêt naturel, intégrant des dispositions spécifiques liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable
- Secteur Nh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle, où les évolutions des habitations existantes sont autorisées. Les périmètres resserrés confèrent une taille et une capacité d'accueil limités à ces secteurs.
- Secteur Nha : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle, intégrant des dispositions spécifiques liées aux périmètres de protection de captage d'eau potable, où les évolutions des habitations existantes sont autorisées.
- Secteur Nl : Secteur à vocation de loisirs, détente, sport. Il s'inscrit dans l'espace de protection de l'intérêt naturel ou agricole comprenant des secteurs où seules les évolutions liées au bâti existant sont autorisées et les équipements publics et d'intérêt général. Le secteur correspond à l'actuel terrain de BMX, il est prévu de préserver et conforter cette vocation d'espace naturel récréatif.

Le règlement graphique fait apparaître également des espaces boisés classés (EBC), ils sont protégés au titre du L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des haies remarquables, les mares et édifices sont protégées au titre de l'article L.123-1-5. 7° 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 rôle déterminant, la variété des espèces et les enjeux paysagers des mares et haies ont été précisés au chapitre 2. Le caractère typique, traditionnel ou monumental des édifices a également été identifié au chapitre 2.

Le règlement graphique fait apparaître 3 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5.8° du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune :

- 1 : Création d'une voie : 285 m<sup>2</sup>
- 2 : Création d'une voie douce : 240 m<sup>2</sup>
- 3 : Aménagement et sécurisation de chaussée : 340 m<sup>2</sup>

## 4. L'incidence des orientations du plan sur l'environnement et justifications thématiques du projet

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<br>Thématique à prendre en compte   | Justification du projet<br>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> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le chapitre 3.3 fait état du projet des périmètres de protection de captage d'eau.</li> <li>→ Les zones urbaines ou non comprises dans les périmètres de protection de captage sont accompagnées de l'indice « a » et d'une trame spécifique (hachures bleues) sur le règlement graphique.</li> <li>→ Le syndicat est en mesure d'alimenter le projet de la commune comme le courrier joint en annexes documentaires pièces écrites l'indique.</li> <li>→ Le syndicat d'assainissement est en mesure de traiter les eaux usées existantes et envisagées sur la commune comme le courrier joint en annexes documentaires pièces écrites l'indique.</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <p>- 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.</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>- Inscrire, 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 indiquée p (Np) ;</p> <p>Le règlement écrit devra :</p> <p>- Inscrire 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>- Inscrire 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>→ L'axe 1 du PADD fait état d'un objectif de prise en compte de la ressource en eau.</p> <p>→ Les dispositions des articles U4 et 1AU4 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>→ Un indice spécifique a été créé. Les zones naturelles et urbaines comprennent des indices « a » relatifs aux périmètres de protection de captage. Pour faciliter la compréhension du document (la lettre « p » est utilisée pour signifier les secteurs de projets dans le bourg), la lettre « p » n'a pas été retenue,</p> <p>L'article N1 stipule que « Toute construction incompatible avec le caractère naturel du secteur est interdite [...] ».</p> <p>→ L'article 1AU2 rappelle la nécessaire prise en compte des OAP.</p> |
| <p><u>2.2 La maîtrise du ruissèlement</u></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>- Inscrire, 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>- Inscrire 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 zonage devront impérativement être conservées.</p>   | <p>→ Les haies ont été identifiées et cartographiées dans le chapitre 2.2. Avec les mares, elles sont protégées au titre de l'art.L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.</p> <p>→ Le rôle spécifique des haies a été notamment décrit au chapitre 2.2. Ce chapitre sert de base à la justification de leur classement comme élément remarquable.</p> <p>→ Le chapitre 1.9.2 fait état du ruissèlement. La commune a procédé à la plantation de haies durant les dernières années (haies que le PLU protège).</p> <p>→ Le projet prévoit la protection des mares, des haies et la création de nouvelles haies.</p> <p>→ L'essentiel des haies bocagères est protégé et des dispositions réglementaires spécifiques y sont associées.</p> <p>→ Le rappel de la protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du CU figure aux articles 2.</p>                                     |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>2.3 Préservation de la biodiversité</b></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 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 ;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La carte p.54 reprend et identifie la trame verte et bleue du territoire de Caen Métropole.</li> <li>→ Les espaces d'intérêt naturel (ZNIEFF, zone humide, haies, boisements, mares et point d'eau) ont été identifiées au chapitre 2.</li> </ul> <p>Le chapitre 2.1 comprend une carte du réseau hydrographique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les espaces de biodiversité ont été identifiés, notamment les corridors assurant des continuités régionales ou locales. Ils sont protégés par un classement en zone N (sans indice) ou Aa. Les principaux boisements sont protégés au titre de l'article L.130-1. Les mares et les haies au titre de l'article L.123-1-5.7°.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'axe B du PADD fait état de l'objectif de protection de la biodiversité, de préservation des continuités écologiques et identifie la TVTB du SCoT Caen Métropole.</li> <li>→ Le zonage du PLU classe ces secteurs d'intérêt naturel essentiellement en zone N (sans indice).</li> <li>→ Les franges des secteurs 1AU et 2AU seront composées de haies constituant une ceinture verte aux espaces urbanisés.</li> <li>→ L'article N2 comprend cette disposition.</li> </ul> |
| <p><b>2.4.2 Usage du sol dans les espaces naturels récréatifs</b></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> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le secteur N1 (foncier communal) pourra accueillir des activités récréatives. Ces dernières impliquent une faible occupation du sol dans la mesure où l'article N9 les limite à 5%.</li> </ul>  |

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <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>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La vocation d'espace naturel récréatif, correspondant à du foncier communal, est désignée par le secteur N1.</li> <li>→ L'article N2 comprend cette disposition.</li> <li>→ S'agissant d'une zone naturelle, la limitation du droit à construire est fixée à l'article N9.</li> </ul>   |
| <p><b><u>3.1 Privilégier le renouvellement et la mutation des espaces urbanisés</u></b></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 style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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</li> <li>- Faire figurer la volonté d'inscrire les règles de densité et de mixité sociale tels qu'ils sont affichés dans les fiches-orientations.</li> </ul> <p>Préciser les objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont affichés dans les fiches-orientations.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser les objectifs de mixité des fonctions urbaines.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le potentiel est identifié et chiffré au chapitre 2.4. Il est pris en compte dans le projet communal (potentiel de 85 logements mobilisable en 20 ans au sein du tissu bâti).</li> <li>→ Les articles U5 et U14 ne sont pas règlementés. Les règles de prospect n'imposent pas de reculs préjudiciables à une gestion économe.</li> <li>→ La zone 1AU vient terminer la frange Ouest du bourg en mettant en relation des îlots urbains existants. À l'Est, les secteurs de développement constitueront un bouclage entre l'entrée de bourg (RD 36) et la mairie (offrant une alternative pour la circulation dans le bourg). Ces secteurs comprendront des densités supérieures ou égales à 12 logements / ha. Les articles U12 et AU12 définissent les dispositions en terme de stationnement. Ces dispositions prennent notamment en compte la particularité de la rénovation des bâtiments anciens.</li> <li>→ Les OAP encadrent le nombre de logements à créer dans les secteurs et leur forme urbaine. Des logements intermédiaires et/ou à financement aidé sont prévus pour, au minimum, 20% du parc à créer.</li> <li>→ Le potentiel de densification est pris en compte. Les secteurs indicés « p » organisent les principaux espaces d'enjeux. Le potentiel en extension urbaine correspond davantage à une deuxième étape (secteurs 2AU ou simple bulle au PADD°).</li> </ul> <p>L'axe 4 du PADD affiche cet objectif.</p> <p>L'axe 2 affiche l'objectif de diversifier le parc de logements et de développer l'habitat intermédiaire.</p> <p>Les OAP précisent et chiffrant cet objectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dans les secteurs U et AU, les activités accompagnant la vocation dominante d'habitat sont autorisées. → Cette disposition figure aux articles U2 et AU2.</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <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>→ Cette disposition figure aux articles U2 et AU2.</p> <p>→ Cette disposition figure aux articles U2 et AU2.</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 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.</p> | <p>→ Le chapitre 1 précise le nombre de logements au recensement de l'INSEE en 2010 (492 logements).</p> <p>→ <math>492 \times 0,025 = 12,3</math> ha maximum en extension pour les 20 prochaines années.</p> <p>→ Le tableau des surfaces des zones et secteurs figurent au chapitre 3.8.</p> <p>→ L'article AU5 n'est pas réglementé, les articles AU6 et AU7 limitent la consommation d'espace liée aux marges de recul. L'article AU9 permet une intensité urbaine conséquente. L'article AU14 n'est pas réglementé. Les OAP définissent une enveloppe de logements à créer qui dépasse le minima du SCoT.</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 privilégie la densification du tissu bâti existant. Toutefois, afin d'organiser un scénario de développement modéré, une extension urbaine limitée est envisagée (maximum 4 ha pour les 20 prochaines années).</p> <p>→ La dimension réduite des secteurs d'extension urbaine limite l'impact sur l'activité agricole.</p> <p>Le transfert du siège d'exploitation du centre bourg vers l'Est, en limite avec MAIZET, a été travaillé en concertation avec l'exploitant et la chambre d'agriculture. L'exploitant maîtrise le rythme et toute évolution sera à son initiative. La traduction réglementaire à l'Est du bourg correspond à l'avancement du projet de transfert (sans générer de pression foncière).</p> <p>En dehors des zones bâties (non agricoles), l'ensemble de l'espace rural a été classé dans la zone A, de laquelle est venue se déduire (pour classement en zone N) les secteurs relatifs aux protections de captages, aux boisements, à la TVTB et aux zones humides.</p> <p>Le siège d'exploitation de la rue Revel de Bretteville se situe dans un environnement urbain et il s'agit d'un siège d'exploitation viable. Les bâtiments sont aux normes et inscrits sur le site « historique » de la ferme. À terme, cette situation limitera son évolution, générera toujours plus de</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>nuisances réciproques et des difficultés de circulation (notamment de le cadre d'un développement de l'activité de grande culture et des engins qui l'accompagne : souhait de l'exploitant). Dans une démarche prospective et de bonne cohabitation des usages, un éventuel nouveau site a été déterminé en concertation avec l'exploitant. Cette démarche n'a pas d'incidence négative sur l'exploitation puisqu'elle permet, facilite et organise son développement. Elle offre une lecture du territoire à moyen et long terme. L'intérêt de cette démarche de projet et d'anticipation a été confirmé par l'exploitant durant la phase de concertation.</p> <p>À terme, le site « historique » du siège d'exploitation pourrait être requalifié. Une déclaration de projet ou une procédure adaptée de même nature pourrai faire évoluer le PLU dans cet objectif dès lors que l'exploitant aura formalisé et monté son projet privé et d'intérêt général (développement de l'agriculture, amélioration de la circulation, diversification de l'offre de logements dans l'espace urbain libéré par le transfert...).</p> <p>A ce stade, ce projet de transfert d'intérêt général et privé est une intention. Il appartient au porteur du projet de transfert (l'exploitant) d'établir la faisabilité financière et d'y donner suite ou non. Il est à noter qu'en l'absence de transfert des possibilités d'évolution existent au droit du corps de ferme existant.</p> |
| <p><u>5.1.2 Dispositions applicables aux infrastructures routières</u></p> <p>- <i>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 ;</i></p> <p>- <i>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 ;</i></p> <p>- <i>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 pas à la réalisation de ces aménagements.</i></p> <p>- <i>Faire état d'un projet d'infrastructure routière nouvelle sur la commune</i></p> <p><i>o Soit pour accompagner le développement urbain prévu,</i><br/> <i>o Soit pour améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux,</i><br/> <i>o Soit parce que sa justification dépasse le périmètre du SCoT.</i></p> | <p>→ De nouvelles liaisons interquartiers sont prévues et constituent un élément fort du projet. Le PLU mobilise les voies de desserte des projets de développement pour générer des liaisons interquartier et offrir des alternatives à la rue Revel de Bretteville pour traverser le bourg. Les nouvelles liaisons se réaliseront progressivement (mobilisation d'emplacement réservé, réalisation de projet de requalification urbaine, éventuel transfert du siège d'exploitation du centre bourg).</p> <p>→ Ces nouvelles voies de desserte sont régies par des OAP et/ou accompagnées d'emplacements réservés.</p> <p>→ Le PADD dans son Axe 6 décline son objectif d'encourager la mise en relation des espaces et d'offrir des alternatives pour les déplacements. Les nouvelles voies accompagnent les développements urbains, améliorent la sécurité routière et favorisent les déplacements doux ou 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. L'article U2, secteur Ue, précise que les activités économiques sont soumises aux règles du SCoT. Les activités économiques seront de dimensions réduites. Le secteur vise à permettre une réorganisation du garage pour une requalification plus qualitative de sa perception et de son insertion urbaine.</p>           |
| <p><u>6.2 Raccordement aux réseaux numériques</u></p> <p>- Faire état des zones desservies par le réseau numérique ainsi que les raccordements programmés sur la commune.</p> <p>1. Si une commune est desservie par le réseau numérique ou si la desserte est programmée :</p> <p>- 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.</p> <p>2. Si une commune n'est pas desservie par le réseau numérique :</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> | <p>→ Cette thématique est évoquée au chapitre 1.9.5. Le raccordement de la commune n'est pas prévu avant l'approbation du PLU.</p> <p>→ la prise en compte des communications numériques figure à l'axe 9 du PADD.</p> <p>→ 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>→ La carte de la trame viaire figure au chapitre 1.8.</p> <p>→ Un ancien bâtiment agricole valorisable a été identifié au chapitre 2.4.</p> <p>→ Les éventuels changements de destination ne cumulent pas 10 000 m<sup>2</sup> de surface plancher.</p> <p>→ L'article 11 ne fait pas obstacle aux dispositifs d'économie d'énergie.</p> <p>→ Les bâtiments de caractère transformables se trouvent en zone U ou N.</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>→ Seule une intention d'espace de commerce et service de proximité / commodité figure au PADD, à l'entrée Nord-Est de la Commune. Cette intention pourra être reprise dans le cadre d'un éventuel PLUi commun avec MAIZET.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>6.6.2 Création d'une zone d'activités en dehors de tout contexte urbanisé</u></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 où 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>→ la vue aérienne figure au chapitre 2.1.</p> <p>→ Le paysage communal diffère de celui de la plaine de Caen. Le paysage est celui du prébocage (haie, relief, boisements...). Il n'apparaît pas concerné par les enjeux paysagers de la plaine de Caen.</p> |
| <p><u>7.2 Promouvoir l'architecture contemporaine et les énergies renouvelables</u></p>  | <p>→ Des bâtiments remarquables sont protégés au titre de l'art.L.123-1-5.7° et des dispositions réglementaires les protègent.</p> <p>→ Les articles du règlement ne portent pas atteinte à l'innovation architecturale.</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> </ul>  | <p>→ Le chapitre 3.4 inventorie les risques naturels présents sur la commune. Des extraits cartographiques illustrent le chapitre.</p> <p>→ La vallée (principale zone de risques) correspond à un secteur de protection.</p>                                   |

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <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 PPR.I de la Basse Vallée de l'Orne.</li> </ul> | <p>→ L'axe 3 du PADD fait état de ces éléments.</p>   |
| <p><b><u>B.1.2 Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique</u></b></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 nappe phréatique ;</li> <li>- Exposer les dispositions prises dans le document d'urbanisme au regard de cet aléa.</li> <li>- Faire état de la présence sur le territoire communal des secteurs soumis aux risques d'inondation par remontée de nappe phréatique ;</li> <li>- Indiquer la volonté communale de prendre toute disposition de nature à garantir la sécurité des personnes et des biens.</li> </ul>   | <p>→ Le chapitre 3.4 inventorie les risques naturels présents sur la commune. Des extraits cartographiques illustrent le chapitre.</p> <p>→ Des dispositions règlementaires particulières prennent en compte les indices d'éventuels risques (interdictions de caves, désolidariser les bâtiments...)</p> <p>→ L'axe 8 du PADD fait état de ces éléments.</p>   |
| <p><b><u>B.1.3 Risque d'inondation par ruissellement</u></b></p>  | <p>→ Le chapitre 1.9.2 fait état du ruissèlement. La commune a procédé à la plantation de haies durant les dernières années (haies que le PLU protège).</p>   |
| <p><b><u>B.1.4 Risque lié aux mouvements de terrain et risque minier</u></b></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 lié aux mouvements de terrain et/ou un risque minier ;</li> <li>- Exposer les dispositions prises dans le document d'urbanisme au regard de cet aléa.</li> <li>- Faire état de la présence sur le territoire communal des secteurs soumis aux risques liés aux mouvements de terrain et/ou un risque minier ;</li> <li>- Indiquer la volonté communale de prendre toute disposition de nature à garantir la sécurité des personnes et des biens.</li> </ul>   | <p>→ Le chapitre 3.4 inventorie les risques naturels présents sur la commune. Des extraits cartographiques illustrent le chapitre.</p> <p>Les vallées (principales zone de risques) correspondent à des secteurs de protection. Les secteurs de développement comprennent des dispositions règlementaires particulières prenant en compte les indices d'éventuels risques (interdictions de caves, désolidariser les bâtiments, vide sanitaire recommandé...)</p> <p>→ L'axe 8 du PADD fait état de ces éléments.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><u>9.1 Dispositions applicables aux voies nouvelles</u></p>  | <p>→ De nouvelles liaisons interquartiers sont prévues et constituent un élément fort du projet. Le PLU mobilise les voies de desserte des projets de développement pour générer des liaisons interquartier et offrir des alternatives à la rue Revel de Bretteville pour traverser le bourg. Les nouvelles liaisons se réaliseront progressivement (mobilisation d'emplacement réservé, réalisation de projet de requalification urbaine, éventuel transfert du siège d'exploitation du centre bourg).</p> <p>→ Ces nouvelles voies de desserte sont régies par des OAP et/ou accompagnées d'emplacements réservés.</p> |
| <p><u>9.2 Dispositions applicables à l'implantation des équipements publics</u></p>   | <p>→ Un secteur Nl correspond à une vocation de détente / loisirs et pourra recevoir quelques équipements. Un secteur Uep est destiné aux équipements publics existants. Son périmètre permet l'implantation d'équipements complémentaires.</p>  |
| <p><u>10.1 Densification des zones urbaines existantes</u></p> <p>- 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 ;</p> <p>- Faire état, le cas échéant, de l'étude de densification des zones déjà urbanisées, et notamment du potentiel d'urbanisation qui en découle.</p> <p>- Indiquer que le développement de l'urbanisation privilégiera la densification des zones d'urbanisation existantes.</p>   | <p>→ Les articles U5 et U14 ne sont pas règlementés. Les articles U6 et U7 n'imposent pas de recul préjudiciable à une gestion économe.</p> <p>→ Le potentiel est identifié et chiffré au chapitre 2.4.</p> <p>→ La densification pourra s'effectuer dès l'approbation du PLU.</p>   |
| <p><u>10.2 Développement des modes de transport doux</u></p> <p>- 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 :</p> <p>o d'intégrer la création d'espaces spécifiques et adaptés de parking à destination des vélos ;</p> <p>o de faciliter l'accès des modes de déplacement doux à l'infrastructure/au pôle ;</p> <p>- 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>,</p> <p>- Indiquer la volonté communale de favoriser les modes de déplacement doux et de prévoir des espaces de stationnement adaptés pour les vélos.</p> | <p>→ Le PADD dans son Axe 6 décline son objectif d'encourager la mise en relation des espaces et d'offrir des alternatives pour les déplacements.</p> <p>→ Les nouvelles voies accompagnent les développements urbains, améliorent la sécurité routière et favorisent les déplacements doux intercommunaux.</p>  |

\*\*\*\*\*