

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **CAIRON**

### 1 NOTICE

Modification simplifiée n°1  
Approuvée en Conseil communautaire le 26 juin 2025

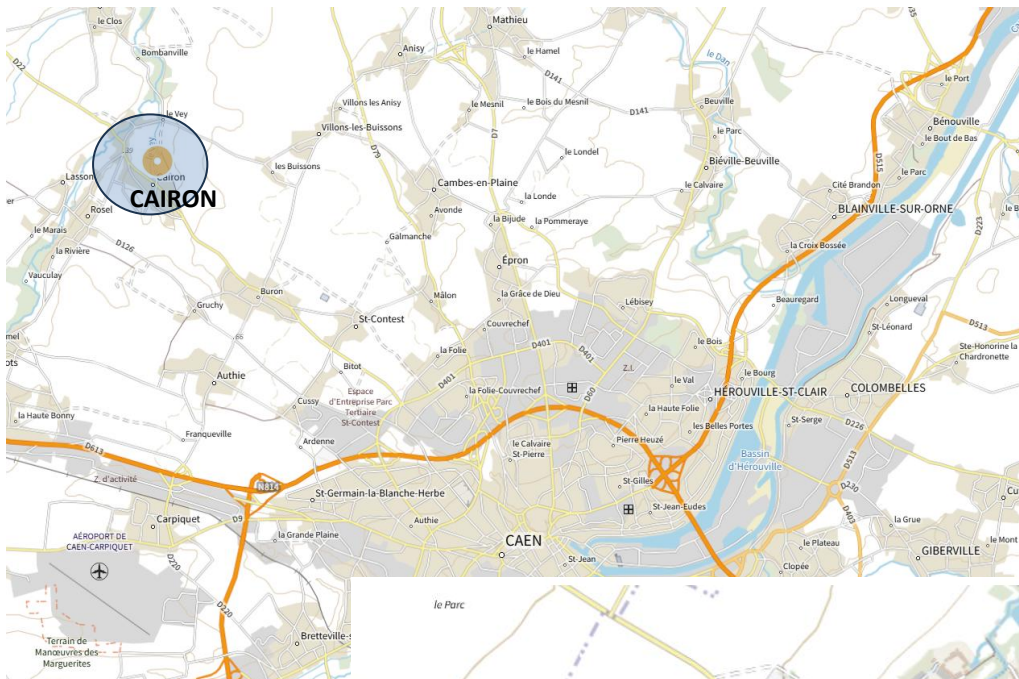
PLU approuvé en Conseil Communautaire le : 14 juin 2007  
Modification n°1 le 08 décembre 2009  
Modification n°2 le 21 février 2012  
Modification n°3 le 29 juin 2017  
Modification n°4 le 28 septembre 2023

# 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La Communauté Urbaine de Caen la mer compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire et plus particulièrement en charge du suivi des documents d'urbanisme, souhaite corriger une erreur d'appréciation sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cairon en engageant une procédure de **modification simplifiée**.

La commune de Cairon se situe à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de Caen. D'une superficie de 910 hectares, le territoire s'inscrit dans la plaine céréalière de Caen.

Intégrant la Communauté Urbaine de Caen la mer, la commune de Cairon avec 2023 habitants au dernier recensement est identifiée au sein du PLH comme commune de l'espace rural ou périurbain : Cairon, Cairon le Vieux et Le Vey.



**Secteur concerné par la modification**

## 2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

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

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

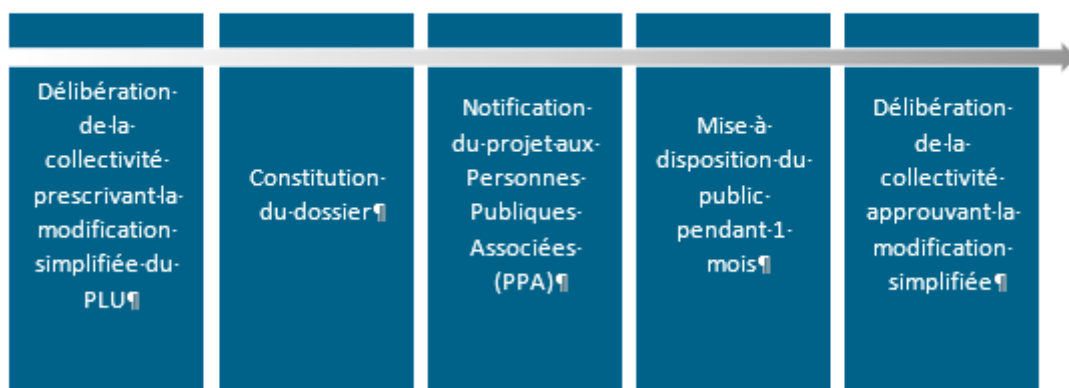
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

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

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

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

### Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ¶



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cairon a été approuvé le 14 juin 2007 puis modifié 4 fois les 8 décembre 2009, 21 février 2012, 29 juin 2017 et le 28 septembre 2023. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 5 orientations majeures :

- Développer progressivement l'offre en logements
- Améliorer la qualité de vie des caennais
- Préserver le tissu économique local
- Préserver et valoriser le cadre de vie
- Participer à la mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Caen vise à corriger une erreur matérielle ayant conduit lors de la dernière modification à intégrer le foyer pour handicap dans la zone U sans envisager d'exception aux règles spécifiques sur cet équipement posant aujourd'hui des difficultés pour son évolution.

Le deuxième point est la suppression d'un emplacement réservé dont le projet a été abandonné.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis conforme délibéré après examen au cas par cas le 20 mars 2025 ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en cause par la présente procédure puisqu'il s'agit de permettre l'évolution d'un équipement existant, précédemment autorisée.

La régularisation de cette erreur est également compatible avec les documents supracommunaux s'imposant à la commune :

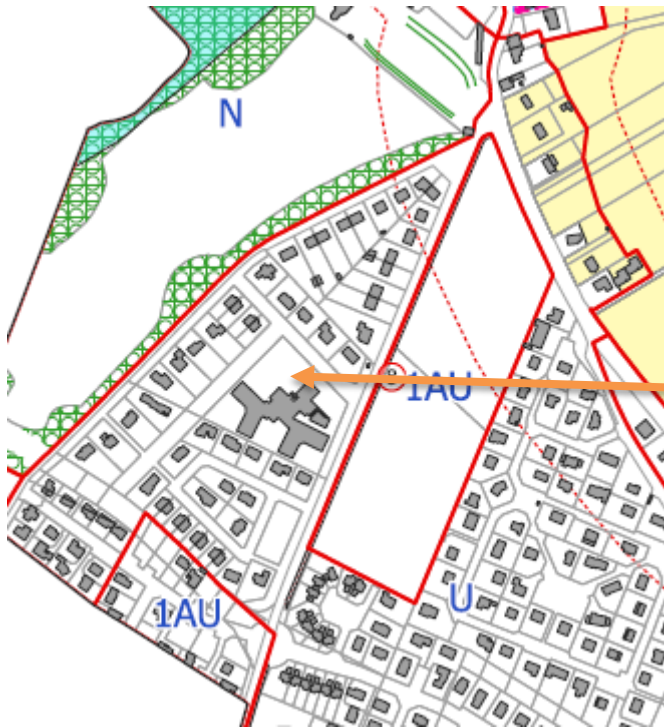
- Le SCOT de Caen Métropole approuvé le 18 octobre 2019
- Le SRADDET Normandie approuvé le 02 juillet 2020 en phase de modification
- Le SDAGE Bassin Seine-Normandie approuvé le 23/03/2022
- Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 approuvé le 30/01/2020

## 2. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 2.1 Modification du règlement écrit concernant les établissements de santé

Lors de l'élaboration du PLU, un secteur 1AUh et l'emplacement réservé n°4 ont été définis afin de permettre la construction d'un pôle d'accompagnement spécialisé (parcelle AK 0588). Ce secteur permettait notamment pour les établissements de santé une exception aux règles d'emprise au sol et de hauteur.

Le projet ayant été construit en 2014 et l'ensemble de la zone urbanisée, il a été convenu lors de la modification du PLU n°3 (approuvée le 29 juin 2017), de supprimer le sous-secteur 1 AUh et de reclasser l'ensemble en zone U.



**Centre APAEI**  
**Localisation du projet**  
*PLU actuel*

Aujourd’hui, l’établissement souhaite s’agrandir sur sa parcelle pour disposer de 20 lits supplémentaires. Il s’agit de réaliser ainsi une construction d’une surface de 842 m<sup>2</sup> en sus de l’emprise existante de 2613 m<sup>2</sup> et d’une hauteur de 6 mètres au faîtiage et 3,40m à l’acrotère. Le règlement actuel de la zone U ne permet pas cette construction qui reprend pourtant les codes de la construction initiale.



**Le centre actuel**



		<p><b>Extension du Pôle Accompagnement Spécialisé de CAIRON</b></p>	<p>1, Rue des noisetiers 14610 CAIRON</p>	<p>Maître d'œuvre : CAIRON (14)</p>
		<p><b>PLAN DE SITUATION</b></p>	<p>CAIRON (14)</p>	<p>PC</p>



Extrait dossier avant-projet – Atelier 2G architectes

Le projet consiste donc à ajuster le règlement de la zone U afin de permettre l’extension du centre d’accompagnement spécialisé APAEI. Dans ce cadre, il est proposé d’exempter les établissements liés à la santé de l’application des articles 9 et 10 en zone U (reprenant ainsi les dispositions de l’ancien secteur Uh lors de la construction du centre). Ces dispositions permettront ainsi des règles de construction identiques au bâtiment principal pour une meilleure insertion du projet.

✓ Mise à jour du règlement de la zone U

Article actuel	Version modifiée
<p><b>Article U9. Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle</li> <li>- En secteur Ua : ce taux est de 50%</li> <li>- En secteur Ubc : non règlementé</li> </ul>	<p><b>Article U9. Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle</li> <li>- En secteur Ua : ce taux est de 50%</li> <li>- En secteur Ubc : non règlementé</li> <li>- Ces dispositions ne s’appliquent pas aux établissements de santé</li> </ul>
<p><b>Article U10. Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres en secteur Ua et 10 mètres dans le reste de la zone.</p> <p>Sur les voies et 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 à l’alinéa 1.</p> <p>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 mètres. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisée, lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</li> <li>- L’aménagement et changement de destination d’un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</li> <li>- Les équipements d’infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.</li> </ul>	<p><b>Article U10. Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 mètres en secteur Ua et 10 mètres dans le reste de la zone.</p> <p>Sur les voies et 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 à l’alinéa 1.</p> <p>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 mètres. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisée, lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</li> <li>- L’aménagement et changement de destination d’un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</li> <li>- Les équipements d’infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.</li> <li>- L’ensemble de ces dispositions ne s’appliquent pas aux établissements de santé</li> </ul>

Par ailleurs et afin de mettre en œuvre une isolation extérieure aux dernières normes, un ajustement des règles de retrait et de recul est nécessaire pour intégrer les épaisseurs de l'isolant. Il est ainsi proposé d'autoriser une modulation de 50 cm de la règle en réponse à cette contrainte technique.

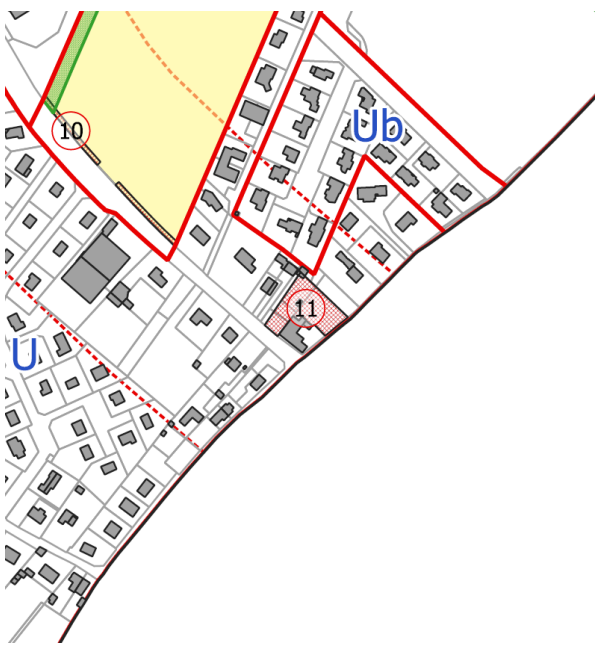
Article actuel	Version modifiée
<p><b>Article U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>En secteur Ua :</b>            En cas d'implantation dans un alignement de fait : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.            En cas d'implantation hors d'un alignement de fait : les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</p> <p><b>En secteur Ubc :</b>            En cas d'implantation dans un alignement de fait : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.            En cas d'implantation hors d'un alignement de fait : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><b>Dans le reste de la zone :</b>            En cas d'implantation dans un alignement de fait : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.            En cas d'implantation hors d'un alignement de fait : Tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.            Pour l'ensemble de la zone U et dans les deux cas de figure (Dans l'alignement de fait et hors de l'alignement de fait), des reculs différents peuvent être autorisés :            •• en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;            •• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.            Enfin, toujours dans l'ensemble de la zone U, les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de <b>10 m</b> par rapport à la rive des cours d'eau.</p>	<p><b>Article U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>En secteur Ua :</b>            En cas d'implantation dans un alignement de fait : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.            En cas d'implantation hors d'un alignement de fait : les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</p> <p><b>En secteur Ubc :</b>            En cas d'implantation dans un alignement de fait : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.            En cas d'implantation hors d'un alignement de fait : Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><b>Dans le reste de la zone :</b>            En cas d'implantation dans un alignement de fait : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.            En cas d'implantation hors d'un alignement de fait : Tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.            Pour l'ensemble de la zone U et dans les deux cas de figure (Dans l'alignement de fait et hors de l'alignement de fait), des reculs différents peuvent être autorisés :            •• en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;            •• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.            Enfin, toujours dans l'ensemble de la zone U, les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de <b>10 m</b> par rapport à la rive des cours d'eau.</p>

<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).</p>	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).  <i>Une modulation de 50 cm maximum des marges de recul ou de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.</i></p>
<p><b>Article U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>A. En secteur Ubc :</b> Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p><b>B. En secteur Ua, en cas d'implantation à l'alignement de la voie publique :</b> La construction doit être contiguë à une ou deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une seule de ces limites, l'espace entre la construction et la seconde limite est traité, soit par un mur de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres, soit par un portail plein d'une hauteur identique.</p> <p><b>C. En cas d'implantation en retrait de l'alignement en secteur Ua et dans tous les cas dans le reste de la zone</b> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en secteur Ua et 4 mètres dans le reste de la zone.</p> <p><b>Sont toutefois autorisés sur les limites séparatives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative est inférieure à 7 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est l'un des deux murs pignon de la construction. Dans le cas des constructions situées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres.</li> <li>• l'extension ou la construction en adossement à un bâtiment existant.</li> </ul> <p><b>D. Des reculs différents pourront être autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>• Pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres ;</li> <li>• Pour les lotissements et les groupes d'habitations, sur les nouvelles limites créées dans le cadre de l'opération.</li> </ul>	<p><b>Article U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>A. En secteur Ubc :</b> Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p><b>B. En secteur Ua, en cas d'implantation à l'alignement de la voie publique :</b> La construction doit être contiguë à une ou deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une seule de ces limites, l'espace entre la construction et la seconde limite est traité, soit par un mur de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres, soit par un portail plein d'une hauteur identique.</p> <p><b>C. En cas d'implantation en retrait de l'alignement en secteur Ua et dans tous les cas dans le reste de la zone</b> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en secteur Ua et 4 mètres dans le reste de la zone.</p> <p><b>Sont toutefois autorisés sur les limites séparatives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative est inférieure à 7 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est l'un des deux murs pignon de la construction. Dans le cas des constructions situées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres.</li> <li>• l'extension ou la construction en adossement à un bâtiment existant.</li> </ul> <p><b>D. Des reculs différents pourront être autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>• Pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres ;</li> <li>• Pour les lotissements et les groupes d'habitations, sur les nouvelles limites créées dans le cadre de l'opération.</li> </ul> <p><i>Une modulation de 50 cm maximum des marges de recul ou de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.</i></p>

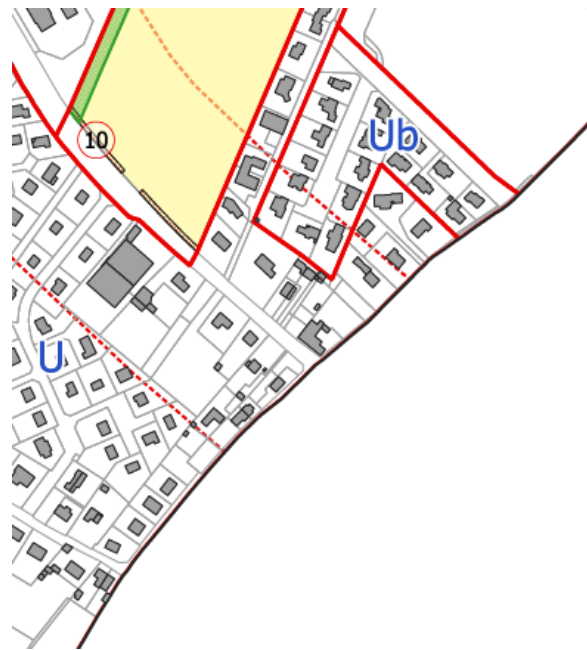
### 2.2 Suppression de l'emplacement réservé n°11

Dans le PLU initial, l'emplacement réservé n°11 avait été défini afin d'augmenter la capacité de stationnement devant les commerces existants (restaurants, agence immobilière, coiffeur) très fréquentés notamment aux heures de pointe. La municipalité argumentait ainsi que ce manque de stationnement générait des nuisances et incivilités régulièrement signalées par la gendarmerie. L'emplacement réservé devait ainsi permettre la création de 20 places supplémentaires sur les parcelles AH118, AH115 et AH114 (environ 1400 m<sup>2</sup>).

L'aménagement ne s'est jamais réalisé et face aux difficultés d'acquisition, le projet a été abandonné. L'emplacement réservé n° 11 n'a plus lieu d'être, il est proposé de le supprimer par la présente modification simplifiée du PLU.



Zonage avant modification



Zonage après modification

#### Liste des emplacements réservés après modification

N°	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
ER n°1	Extension du cimetière	3700 m2 env	commune
ER n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m2 env	commune
ER n°3	Aménagement de places de stationnement	1.5m*65m env	commune
ER n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3m*446m env	commune
ER n°10	Aménagement de voirie / stationnement	3.5m*130m env	commune
ER n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3m*290m env	commune
ER n°13	Aménagement d'un espace public	600m2 env	commune
ER n°14	Création de stationnement	2500m2 env	EPCI

Communauté urbaine

**Caen la mer**



Modification n°4  
du **Plan Local d'Urbanisme**  
de **Cairon**

**Notice de présentation**

**SIEGE**

210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 62 40  
Fax 02 33 75 62 47  
📧 [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

**AGENCE Hérouville-Saint-Clair**

4 avenue de Tsukuba  
Parc d'Activités Citis  
14 200—Hérouville-Saint-Clair  
Tel 02 31 53 74 54  
Fax 02 31 53 77 59

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire  
en date du 28 septembre 2023

## SOMMAIRE

---

<b>A. Contexte et objet de la modification n°4.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Présentation des éléments d'évolution.....</b>	<b>8</b>
<b>C. Annexes.....</b>	<b>25</b>

## A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°4

### 1. Contexte

La Communauté Urbaine Caen la mer est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017. Elle est située au centre-Nord du département du Calvados, regroupe 48 communes sur 362,9 km<sup>2</sup> et compte 268 470 habitants en 2017. L'intercommunalité, la plus peuplée du département, accueille la ville de Caen, préfecture du Calvados et siège de la région Normandie.

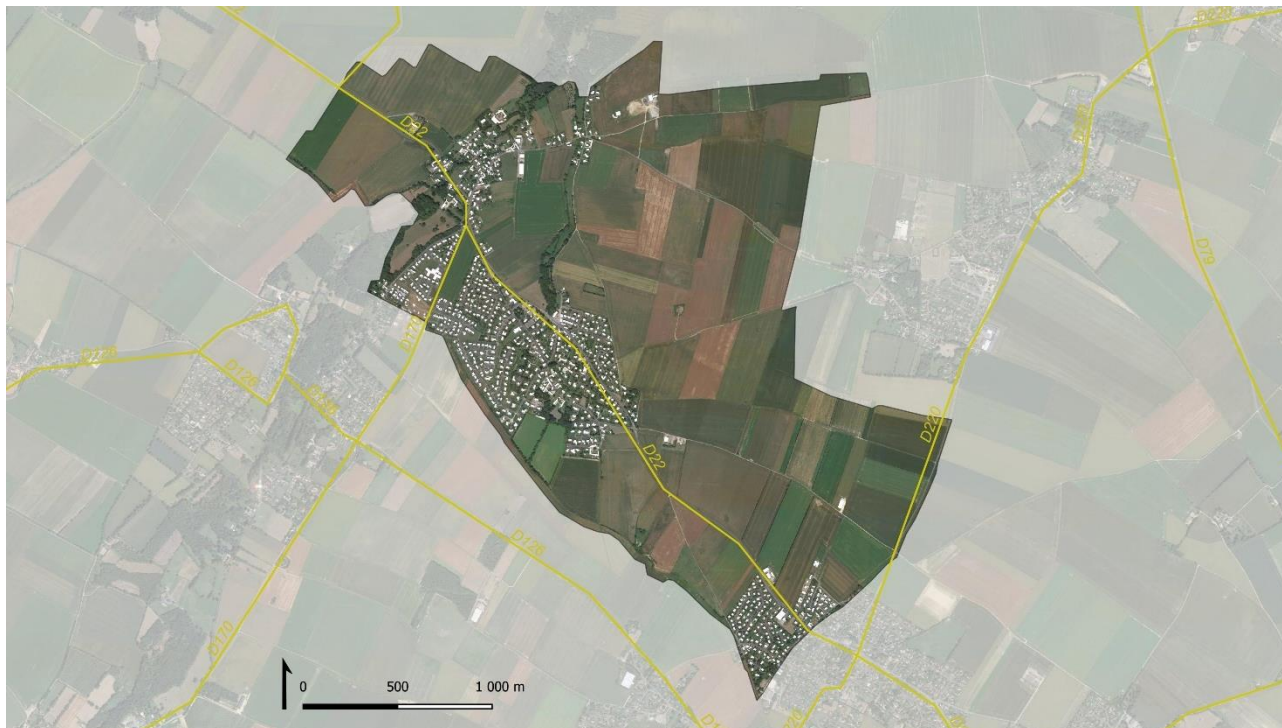
La Communauté Urbaine est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

A ce titre, la Communauté Urbaine de Caen la Mer souhaite faire évoluer, par le biais d'une procédure de modification, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cairon.



*Localisation de la commune de Cairon au sein de la Communauté Urbaine de Caen la mer*

La commune de Cairon se situe dans la banlieue nord-ouest de Caen à 5 km de la ville. La commune fait partie de l'aire d'attraction de Caen, dont elle est une commune de la couronne. Cairon est une commune urbaine qui fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Sa population s'élève à 2 021 habitants (INSEE 2019).



Commune de Cairon

#### Différents documents de planification couvrent le territoire de la commune de Cairon :

- Le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé en 2011 et qui a fait l'objet d'une révision devenue exécutoire en 2020, dont le périmètre englobe la totalité de la Communauté Urbaine ;
- Le **PLH** (programme local de l'habitat) **de Caen la mer**, adopté le 30 janvier 2020.
- Le **PLU**, approuvé le 14 juin 2007 et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions :
  - Une première modification approuvée le 8 décembre 2009
  - Une seconde modification approuvée le 21 février 2012
  - Une troisième modification approuvée le 29 juin 2017

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU expose 5 orientations majeures qui structurent le projet du PLU :

- Orientation 1 : Développer progressivement l'offre en logement
- Orientation 2 : Améliorer la qualité de vie des caironnais
- Orientation 3 : Préserver le tissu économique local
- Orientation 4 : Préserver et valoriser le cadre de vie
- Orientation 5 : Participer à la mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire

La Communauté Urbaine Caen la mer (CUCLM) a engagé une nouvelle évolution du PLU de Cairon via une 4<sup>ème</sup> modification de droit commun.

## 2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Cette quatrième procédure de modification du PLU de Cairon a été initiée pour :

- Permettre le transfert de la salle polyvalente et des ateliers communaux dans la Zone d'Activités (ZA) du Haut Chemin
- Encadrer l'avenir de ces futures friches d'équipements
- Identifier un mur à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Mettre à jour des emplacements réservés
- Mettre à jour des servitudes : Servitudes radioélectriques et Périmètre délimité des Abords (PDA)
- Mettre à jour la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles suite à la remarque de la DDTM.

### 3. Justification de la procédure

#### 3.1. Choix de la procédure

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet du PADD vise à :

- **Orientation 1 : Développer progressivement l'offre de logement**
  - Confirmer l'extension urbaine de Cairon-le-Vieux vers l'Ouest
  - Pour le long terme, renforcer la cohérence urbaine du hameau de Buron en prévoyant son extension à l'Est de la R.D. n°22
  - Diversifier le parc du logement et renforcer la cohésion sociale
- **Orientation 2 : Améliorer la qualité de vie des Caironnais**
  - Assurer la coexistence des fonctions urbaines
  - Réduire les risques et les nuisances routières dans la traversée du bourg par un traitement de l'entrée Ouest
  - Maîtriser le flux des véhicules rue de la mairie, aux abords des écoles et encourager les modes doux de déplacement
  - Gérer le stationnement
  - Réduire/gérer les risques naturels
- **Orientation 3 : Préserver le tissu économique local**
  - Protéger l'espace agricole, au Nord, à l'Est et au Sud du territoire communal
  - Encourager le renforcement du pôle de commerces de proximité de Cairon-le-Vieux
  - Maintenir une possibilité d'extension mesurée de la zone d'activités de Buron

- **Orientation 4 : Préserver et valoriser le cadre de vie**
  - o Préserver l'identité architecturale et urbaine de Cairon
  - o Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager
  - o La coulée verte du Vey est prolongée à l'Ouest de la RD n°22
  - o Affirmer le "cœur de bourg" de Cairon
- **Orientation 5 : Participer à la mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire**
  - o Rendre possible l'aménagement d'un pôle de loisir d'intérêt communautaire
  - o Prévoir la possibilité d'accueillir un équipement lié à la santé

Les ajustements prévus dans le cadre de la présente modification du PLU ne remettent donc pas en compte les orientations du PADD mais s'inscrivent au contraire dans le projet communal qu'il porte.

Ces ajustements ne viennent pas non plus réduire d'espace boisé classé (EBC), de zone agricole, naturelle ou forestière.

Ils n'entraînent pas de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages.

Les ajustements prévus dans le cadre de cette modification n'induisent pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, si la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### 3.2. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLU

Pièces du PLU	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	/
OAP	OUI	Réalisation d'une OAP sur le secteur de relocalisation des équipements
Règlement écrit	OUI	<p>Ajout, dans les dispositions générales du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un chapitre sur les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</li> <li>- D'un chapitre sur le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (article L151-41 du code de l'urbanisme)</li> <li>- D'un chapitre sur les risques de retrait/gonflement des argiles</li> </ul> <p>Ajustement des caractéristiques de la zone 1AUe, des règles relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations du sol soumises à des conditions particulières,</li> <li>- Aux réseaux</li> <li>- A l'aspect extérieur des constructions</li> </ul>
Règlement graphique	OUI	<p>Réduction de la zone 1AUe et création d'une zone 2AUe pour la partie Nord</p> <p>Identification d'un mur à préserver</p> <p>Ajout d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global</p> <p>Ajustement des emplacements réservés</p>
Annexes	OUI	<p>Suppression des servitudes radioélectriques</p> <p>Ajout de l'étude sur la définition du Périmètre Délimité des Abords</p>

#### 4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

**Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLU de Cairon :**

	Date d'approbation	Compatibilité avec la procédure de modification simplifiée n°4
Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine	2006	Oui
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2010-2015	2009	Oui
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles	2013	Oui
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole	2020	Oui
Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer	2020	Oui
Charte de Parc Naturel Régional (PNR)	/	
PPR (Plan de prévention des risques)		Oui
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015	Oui
Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	Oui
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Normandie	02/07/2020	Oui
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Basse Normandie	29/07/2014. Intégré dans le SRADDET	Oui

## B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION

### 1. Permettre la relocalisation de la salle des fêtes dans la zone d'activités du Haut Chemin

#### 1.1. Contexte et justifications du projet

La commune de Cairon dispose d'un secteur regroupant une salle des fêtes et les services techniques communaux ainsi que du stationnement en bordure de la Route de Creully à l'Ouest du bourg (parcelles n°112, 113, 245).



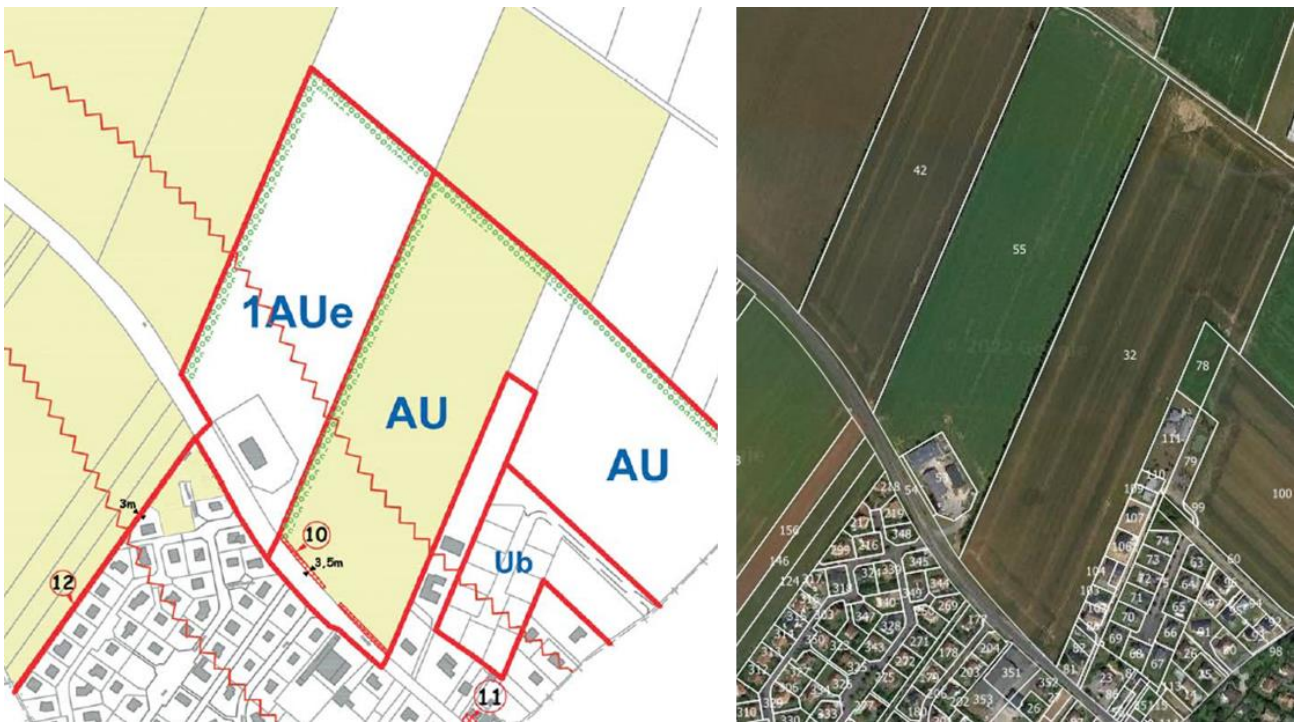


Ces bâtiments sont aujourd'hui vieillissants, énergivores et disposent d'une capacité d'accueil insuffisante. En outre, l'accès dans le carrefour Rue de Villons / Route de Creully pose des problèmes de sécurité (mauvaise visibilité liée au virage, vitesse excessive des véhicules, croisement de plusieurs voies...). La réhabilitation du site ne permettrait pas de répondre aux problématiques diverses qu'il présente notamment en matière d'accessibilité et de capacité d'accueil.

Aussi, la commune et l'intercommunalité prévoient de relocaliser ces activités dans de nouveaux locaux à bâtir dans la Zone d'Activités du Haut Chemin. Cette zone d'activités est zonée 1AUe au PLU. Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités artisanale, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone. La zone 1AUe est actuellement occupée par une seule entreprise, Construction Jeanne (BTP construction) et des cultures. La parcelle AH55, visée pour la relocalisation des équipements communaux appartient à un propriétaire privé. La municipalité a d'ores et déjà entamé les démarches pour l'acquisition d'une surface d'environ 8000 m<sup>2</sup> de cette parcelle, à l'arrière de l'entreprise de BTP.



*Vue sur la parcelle de projet*



*Extrait du règlement graphique du PLU de Cairon et vue aérienne de la zone 1AUe*

La zone 1AUe n'est pas couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune ne dispose pas du foncier nécessaire pour envisager ce projet de relocalisation au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, les zones 1AU situées dans le bourg sont couvertes par des OAP et font déjà l'objet de projets de lotissements (permis déposé pour la création de 48 logements en 2 phases).

En outre, la zone 1AUe, sur laquelle est prévue la relocalisation des équipements est idéalement située à une distance suffisante des habitations pour limiter les nuisances liées à leur occupation. En effet, les ateliers communaux comme une salle des fêtes induisent des flux conséquents et des nuisances sonores pour les riverains. De plus, avec une implantation en zone 1AUe, l'accès au nouveau site sera assuré via l'accès existant commun à la zone, situé dans la ligne droite de la RD 22 et présentant une bonne visibilité, ce qui réduit les risques d'accidents en entrée/sortie de site par rapport à l'implantation actuelle des équipements. Le stationnement pourra être géré au sein de la parcelle, de manière sécurisée et idéalement proportionné pour répondre aux besoins de tels équipements.

Le site prévu pour la relocalisation est situé à l'intérieur de la bande de nuisance sonore de la RD22 inscrite au règlement graphique du PLU. Cette prescription est compatible avec la vocation prévue des futurs équipements.

Le site est situé en dehors des zones de présomption de présence de vestiges archéologiques et ne présente pas d'enjeux environnementaux (EBC, zone humide...).

La commune et le site de relocalisation sont concernés par un risque faible de retrait/gonflement des sols argileux (cf. carte en annexe de la présente notice).

L'impact d'un tel projet sur l'activité agricole est également limité. La municipalité et le propriétaire exploitant ont d'ores et déjà entamé les démarches pour la vente/acquisition de la surface nécessaire au projet de relocalisation, soit environ 8000m<sup>2</sup>, ce qui reste limité au regard de l'étendue des surfaces agricoles sur la commune de Cairon.

Afin que le projet de relocalisation des équipements communaux ne soit pas à l'origine de friches liées à l'abandon des locaux existants, la municipalité souhaite encadrer réglementairement le devenir du site pour permettre son réemploi une fois un projet défini.

## 1.2. Ajustements du PLU

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, un ajustement du règlement écrit est nécessaire pour permettre, au sein de la zone 1AUE, l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Evolution à la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Afin de préciser les intentions d'aménagement en matière d'emprise, d'accès, d'intégration paysagère et de gestion des limites avec l'espace agricole sur la zone 1AUE, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée.

Le règlement graphique est également modifié. En effet, le projet de relocalisation s'implante sur une surface de 8000 à 9000 m<sup>2</sup> sur la partie Sud d'une parcelle de 8ha. Les 6ha restant de la parcelle (partie nord) vont être reclassés en 2AUE, afin de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT de Caen Métropole.

Par ailleurs, l'avenir des bâtiments délaissés doit être pensé pour éviter leur transformation en friche, au sein de ce quartier résidentiel. Plusieurs pistes sont envisagées par la collectivité pour l'avenir du site : maintien de la salle pour soulager les besoins en locaux des associations locales, transformation en logements par un promoteur privé ou par la collectivité afin de répondre aux besoins des habitants et en faveur d'un parcours résidentiel maîtrisé. Toutefois, aucun projet n'est encore pleinement défini pour l'avenir du site. Aussi, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet d'ensemble qui réponde aux besoins de la commune, quelques soient les évolutions en matière de propriété, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), est instauré sur le site. Il s'agit d'une servitude d'inconstructibilité temporaire pouvant être instituée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des PLU, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme).

### **Article L151-41 :**

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

[...]

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

[...]»

La mise en place d'un PAPAG permet à la collectivité d'anticiper l'avenir de ce secteur sans pour autant figer des intentions de réemploi alors que celles-ci ne sont pas encore définies.

La mise en place d'un PAPAG se justifie eu égard au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Cairon. En effet, le PADD ambitionne de d'améliorer la qualité de vie des Caironnais, notamment en assurant la coexistence des fonctions urbaines ou en réduisant les risques et les nuisances routières dans la traversée du bourg.

Le projet de relocalisation vise précisément à mieux répondre aux besoins en matière d'équipement de la municipalité mais également des habitants tout en assurant la sécurité du site.

La municipalité et Can la mer ont fait le choix de restreindre les demandes d'autorisation de construire sur ce site prochainement délaissé et pourtant ouvert à l'urbanisation afin de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet répondant aux besoins de la commune et aux enjeux du PLUI-HM, y compris en cas de revente du site à un tiers.

A noter que cette servitude d'inconstructibilité est temporaire et ne saurait dépasser 5 ans. Aussi, si aucun projet d'aménagement global n'est déposé pour le réemploi de ce site dans les 5 ans suivant l'approbation de la présente procédure, la restriction de constructibilité sera levée et le réemploi du site ne sera plus conditionné qu'au respect du règlement de la zone Ub.

De plus, afin de protéger le mur d'intérêt patrimonial situé en limite de propriété entre les parcelles AB113-AB245 et AB287-AB283 (figuré ..... sur la carte ci-dessous et sur le règlement graphique), la commune fait le choix de l'identifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Les travaux ou transformations du mur seront ainsi autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci. Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées. Tous les travaux pouvant dénaturer l'élément repéré seront refusés.





En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'urbanisme.

### 1.2.1. Evolution du règlement écrit

Le règlement du PLU en vigueur ne comporte pas d'éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt patrimonial. En introduction du règlement écrit, cette nouvelle disposition doit donc être ajoutée.

En outre, dans le cadre de la mise en œuvre d'un PAPAG, le code de l'urbanisme (article L.151-41) impose que le règlement écrit précise la durée du gel de constructibilité ainsi que le seuil au-dessus duquel les constructions sont interdites dans le périmètre. Le code de l'urbanisme prévoit une durée maximale d'inconstructibilité de 5 ans. Sans projet de la part de la municipalité, cette échéance maximale est retenue. Au regard de la taille réduite du site concerné par le PAPAG (1840 m<sup>2</sup>), le choix est fait d'y interdire toute nouvelle construction pour ne pas impacter le futur réemploi du site. Le seuil limite est donc établi à 0m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la dérogation d'inconstructibilité. Ces précisions doivent donc être ajoutées en introduction du règlement écrit du PLU de Cairon.

Suite à la remarque de la DTM en phase de consultation, un chapitre est également ajouté en introduction du règlement écrit au sujet de la prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles.

Version en vigueur	Proposition d'ajustement
<p><b>Introduction</b></p> <p>[...]</p> <p>Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.</p> <p>[...Chapitres 1 à 6...]</p>	<p><b>Introduction</b></p> <p>[...]</p> <p>Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.</p> <p>[...]</p> <p><u>Chapitre 7. Eléments de patrimoine protégé</u></p> <p>Les éléments identifiés par le figuré (.....) sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux ou transformations sur ces éléments sont autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.</p> <p>Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées. Tous les travaux pouvant dénaturer l'élément repéré seront refusés.</p> <p>En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'urbanisme.</p> <p><u>Chapitre 8. Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global</u></p> <p>Au sein du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (figuré  ) sur le règlement graphique) la constructibilité est gelée en attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p>A l'intérieur de ce périmètre, toute nouvelle construction est interdite (seuil maximal des constructions autorisées : 0 m<sup>2</sup> de surface de plancher).</p> <p>Conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension limitée des constructions existantes qui y sont autorisées.</p> <p><u>Chapitre 9. Le risque de retrait-gonflement des argiles</u></p> <p>Secteurs exposés au retrait-gonflement des argiles :</p> <p> Exposition forte   Exposition moyenne   Exposition faible</p> <p>Dans les secteurs moyennement ou fortement exposés des études de sols doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans les secteurs où les dispositions d'urbanisme permettent la réalisation de maisons individuelles ;</li> <li>➤ Avant la conclusion d'un contrat portant sur la construction de maison individuelle.</li> </ul>

Concernant le site de relocalisation des équipements, le règlement de la zone 1AUe n'autorise que les activités artisanales, commerciales ou les petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone. Afin de permettre la relocalisation de la salle des fêtes et éventuellement des ateliers communaux, il convient de revoir la liste des destinations et sous-destinations autorisées en zone 1AUe. Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être intégrés aux types d'occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

En outre, suite à la consultation des PPA, la zone 2AUe créée au Nord de la parcelle sur la partie non concernée par le projet doit être intégrée au règlement du PLU. En effet, la version en vigueur ne dispose pas de zones 2AU.

Version en vigueur	Proposition d'ajustement
<p><b>TITRE 2</b></p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p><b>1AU</b></p>	<p><b>TITRE 2</b></p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p> <p><b>1AU</b></p> <p><b>2AU</b></p>

Version en vigueur	Proposition d'ajustement
<p><b>Caractère général de la zone</b></p> <p>Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.</p> <p>La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.</p> <p>► <u>Le secteur 1AUe</u> est destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.</p>	<p><b>Caractère général de la zone</b></p> <p><b>En zone 1AU</b></p> <p>Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.</p> <p>La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.</p> <p>► <u>Le secteur 1AUe</u> est destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, <del>ou</del> de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone <b>ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></p> <p><b>En zone 2AU</b></p> <p>La zone 2AU concerne un secteur urbanisable à long terme. Aucune construction n'y est autorisée.</p> <p>► <u>Le secteur 2AUe</u> est destiné, à long terme, à l'accueil d'activités artisanales, commerciales de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone <b>ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dans le prolongement de la zone 1AUe.</b></p>
Version en vigueur	Proposition d'ajustement

<b>1AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<b>1AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>
<p><b>1- Sauf en secteur 1AUe : Les constructions à usage principal d’habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d’accompagnement, sont uniquement autorisées dans le cadre de lotissements et/ou groupes de constructions et sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 0,5 hectare</b> sauf opération terminale de la zone.</p> <p><b>2- En secteur 1AUe : Les constructions et installation à usage industriel, artisanal ou commercial, y compris les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone sont autorisées, sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ que ces opérations portent sur une superficie aménagée, au moins égale à 3000 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de la zone ;</li> <li>▶ qu’elles n’entraînent pas de nuisances incompatibles, avec les zones d’habitat limitrophes.</li> </ul> <p><b>3- Il est en outre exigé, pour l’application des §1 et §2 du présent article, que :</b></p> <p>a) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d’exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l’article R.111-4 du code de l’Urbanisme.</p> <p>b) Une étude d’aménagement de l’ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.</p> <p><b>4- Sont autorisées dans toute la zone,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les ouvrages et installations classés, lorsqu’ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et à condition qu’ils n’entraînent pas de nuisances incompatibles avec l’habitat ;</li> <li>▶ Les affouillements et exhaussements de sol définis à l’article R.442-2 du code de l’urbanisme, s’ils sont liés aux équipements d’infrastructure.</li> </ul>	<p><b>1- Sauf en secteur 1AUe : Les constructions à usage principal d’habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d’accompagnement, sont uniquement autorisées dans le cadre de lotissements et/ou groupes de constructions et sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 0,5 hectare</b> sauf opération terminale de la zone.</p> <p><b>2- En secteur 1AUe : Les constructions et installation à usage industriel, artisanal ou commercial, y compris les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone sont autorisées, sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ que ces opérations portent sur une superficie aménagée, au moins égale à 3000 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de la zone ;</li> <li>▶ qu’elles n’entraînent pas de nuisances incompatibles, avec les zones d’habitat limitrophes.</li> </ul> <p style="color: green;"><b>Ces dispositions ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics.</b></p> <p><b>3- Il est en outre exigé, pour l’application des §1 et §2 du présent article, que :</b></p> <p>a) Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d’exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l’article R.111-4 du code de l’Urbanisme.</p> <p>b) Une étude d’aménagement de l’ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.</p> <p><b>4- Sont autorisées dans toute la zone,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les ouvrages et installations classés, lorsqu’ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif et à condition qu’ils n’entraînent pas de nuisances incompatibles avec l’habitat ;</li> <li>▶ Les affouillements et exhaussements de sol définis à l’article R.442-2 du code de l’urbanisme, s’ils sont liés aux équipements d’infrastructure.</li> </ul>

Les articles relatifs aux réseaux et à l’aspect extérieur des bâtiments doivent être ajustés pour prendre en compte les équipements d’intérêt collectif et services publics.

Version en vigueur	Proposition d’ajustement
<b>1AU 4 – Réseaux</b>	<b>1AU 4 – Réseaux</b>
<b>A Eau Potable :</b>	<b>A Eau Potable :</b>

<p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.</p> <p><b>B Assainissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eaux usées :</b></li> </ul> <p>Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.</p> <p><b>En secteur 1AUe:</b></p> <p>Les installations industrielles, artisanales ou commerciales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.</p> <p>[...]</p>	<p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.</p> <p><b>B Assainissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eaux usées :</b></li> </ul> <p>Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.</p> <p><b>En secteur 1AUe:</b></p> <p>Les constructions et installations industrielles, artisanales ou commerciales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.</p> <p>[...]</p>
---	--

Version en vigueur	Proposition d'ajustement
<b>1AU 11 – Aspect extérieur des constructions</b>	<b>1AU 11 – Aspect extérieur des constructions</b>
<p>Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.</p> <p>En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</b> [...]</p> <p><b>2) BÂTIMENTS A USAGE D'ACTIVITE</b> Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.</p> <p>[...]</p>	<p>Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.</p> <p>En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</b> [...]</p> <p><b>2) BÂTIMENTS A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC</b> Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.</p> <p>[...]</p>

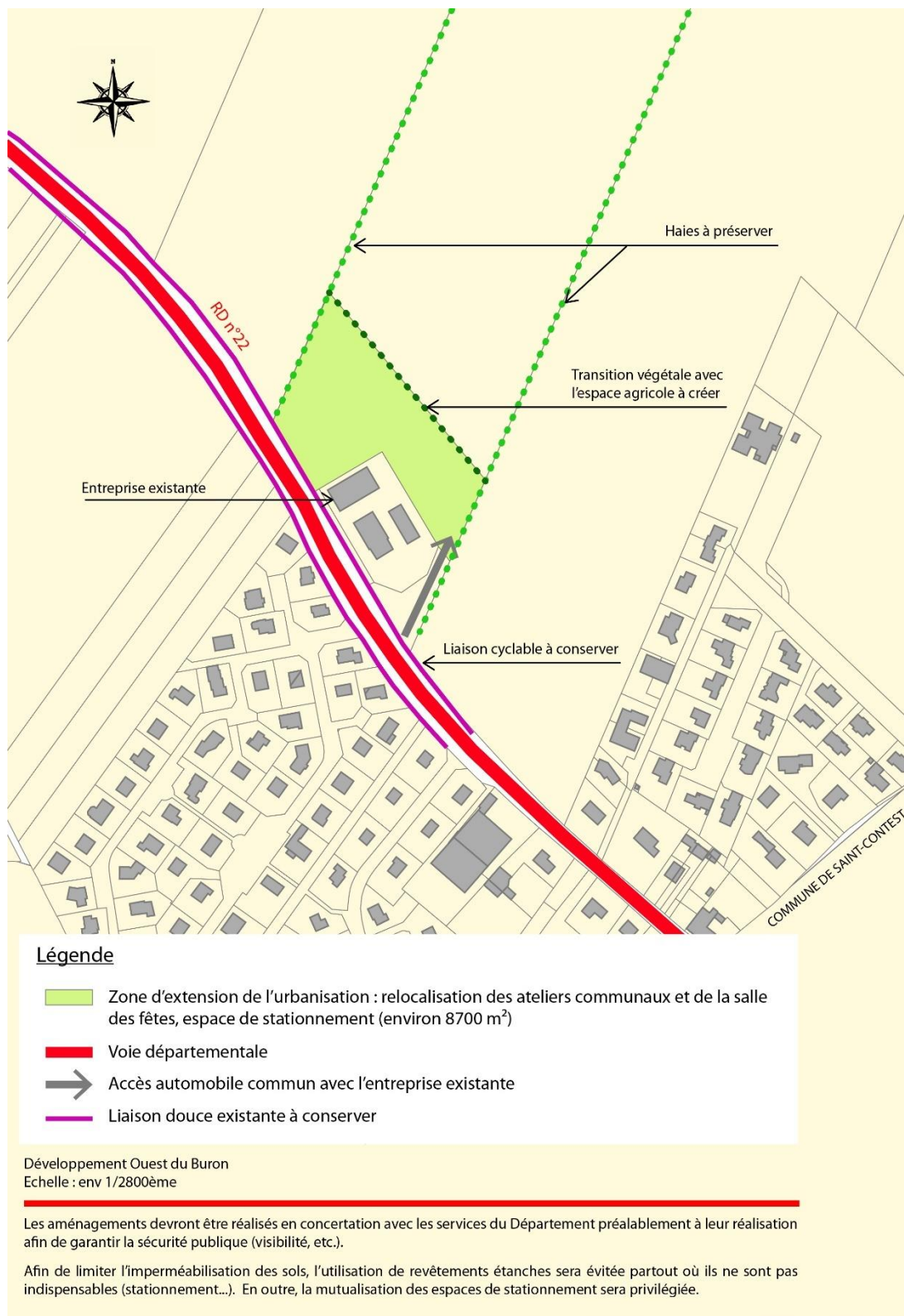
### 1.2.2. Ajustement du règlement graphique

Le document graphique fait apparaître le secteur frappé par la servitude d'inconstructibilité, le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée (art R. 123-12 4° b du CU).



### 1.2.3. Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le schéma d'aménagement suivant précise les intentions d'aménagement du secteur par la commune de Cairon (pièce n°5 Orientations d'Aménagement et de Programmation).



*Schéma d'aménagement de l'OAP*

## 2. Ajuster les emplacements réservés

La présente procédure de modification n°4 du PLU vise également à ajuster les emplacements réservés suivants :

- Emplacement réservé n°1 : cet ER était prévu pour l'extension du cimetière sur une surface de 6250 m<sup>2</sup> dans le PLU en vigueur approuvé le 14 juin 2007. Dans le cadre de la procédure de modification n°4, il a été choisi de diviser cette surface en deux afin d'y créer deux ER distincts. Une partie sera dédiée à la création d'un espace de stationnement (ER n°14) permettant à terme d'y créer entre 25 et 30 places et l'autre partie (ER n°1) permettra de sécuriser les accès au cimetière et à l'église se faisant ce jour depuis la RD 22. La création de cet espace de stationnement est en phase d'étude opérationnelle avec les services de la DMEP (Direction Espaces Publics) de Caen la mer.
- Emplacement réservé n°11 : La volonté communale est d'augmenter la capacité de stationnement devant les commerces existants (restaurants, agence immobilière, coiffeur) très fréquentés notamment aux heures de pointe et générant des nuisances et incivilités régulièrement signalées par la gendarmerie. Cette augmentation concerne la création de 20 places supplémentaires. L'ER n°11 s'étend sur les parcelles AH118, AH115 et AH114 (environ 1400 m<sup>2</sup>),
- Création d'un emplacement réservé n°13 sur la parcelle AK23 pour l'aménagement d'un espace public par la Commune. A noter que la parcelle (750 m<sup>2</sup>) est très fortement impactée par le passage du ruisseau ce qui empêche sa vente et sa constructibilité. L'aménagement en parc urbain tiendra compte de l'état initial du site dans sa phase opérationnelle.

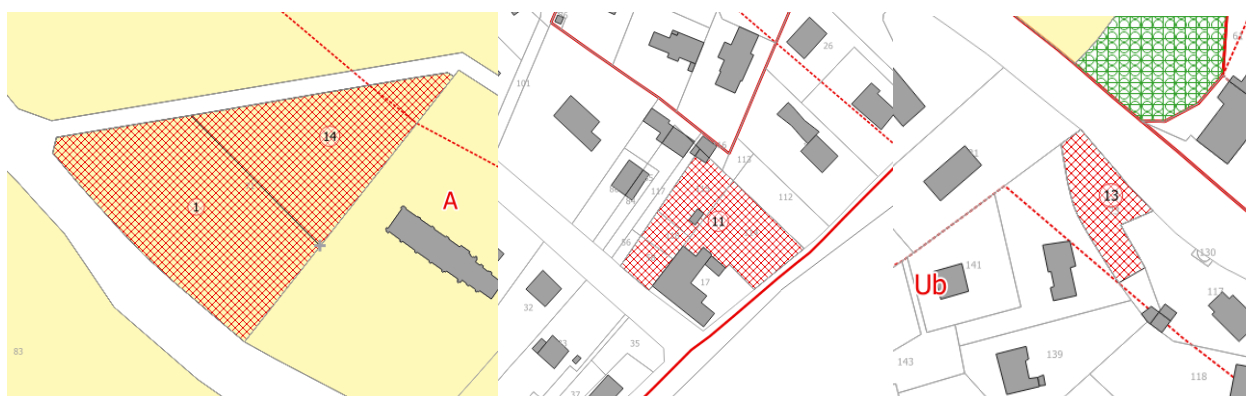
Tableau des emplacements réservés avant modification :

N° de la réserve	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
E.R. n°1	Extension du cimetière	6250 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°3	Aménagement de places de stationnement	1,5 m x 65 m env.	Commune
E.R. n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3 m x 446 m env.	Commune
E.R. n°10	Aménagement de voirie/stationnements	3,5 m x 130 m env.	Commune
E.R. n°11	Création d'un parc de stationnement	100 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3 m x 290 m env.	Commune

Tableau des emplacements réservés après modification :

N°	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
ER n°1	Extension du cimetière	3700 m <sup>2</sup> env.	Commune
ER n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m <sup>2</sup> env.	Commune
ER n°3	Aménagement de places de stationnement	1,5 m x 65 m env.	Commune

ER n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3 m x 446 m env.	Commune
ER n°10	Aménagement de voirie/ stationnement	3,5 m x 130 m env.	Commune
ER n°11	Extension du stationnement et aménagement d'un espace public	14,00 m <sup>2</sup> env.	Commune
ER n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3 m x 290 m env.	Commune
ER n°13	Aménagement d'un espace public	600 m <sup>2</sup> env.	Commune
ER n°14	Création de stationnement	2500 m <sup>2</sup> env.	EPCI



Emplacements réservés modifiés

### 3. Mise à jour du tableau des surfaces

PLU EN VIGUEUR		PLU MODIFIE	
ZONES	SURFACE PLU MODIFICATION N°3	ZONES	SURFACE PLU MODIFICATION N°4
U, Ua, Ub, Uc	105,9 ha	U, Ua, Ub, Uc	inchangée
AU	9,5 ha	AU	inchangée
1AU	6,2 ha	1AU	inchangée
1AUe	5,1 ha	1AUe	1,6 ha
		2AUe	3,5 ha
N	57,4 ha	N	inchangée
A	406,9 ha	A	inchangée

## **4. Ajustement des servitudes d'utilité publique**

### **3.1. Servitude radioélectrique**

Les servitudes radioélectriques ont été abrogées par arrêté préfectoraux :

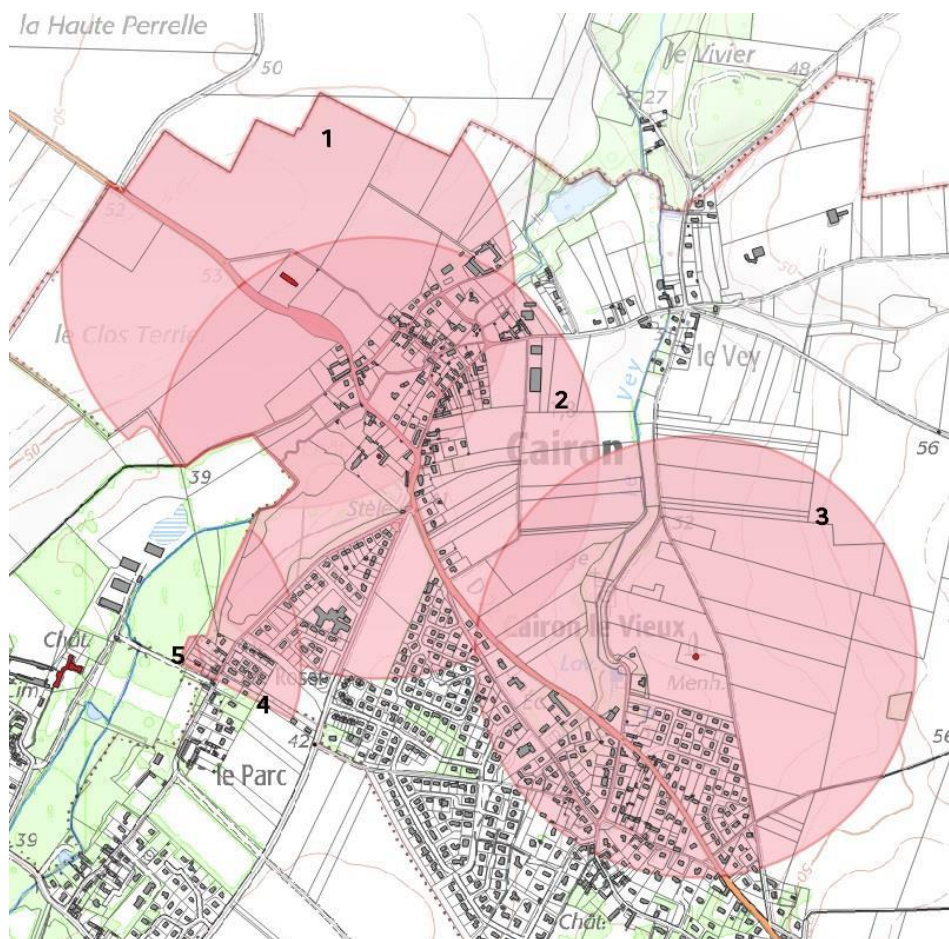
- Arrêté du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles institués au profit de France Télécom devenue Orange,
- Arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles institués au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF.

Par arrêté du président de Caen la mer en date du 20 décembre 2021, le Plan Local d'Urbanisme de Cairon ainsi que ceux de 17 autres communes doivent être mis à jour pour prendre en compte ces évolutions.

### **3.2. Périmètre Délimité des Abords (PDA)**

En application des articles L.621-30 et 31 du code du patrimoine relatif à la protection des abords des monuments historiques, la DRAC via l'architecte des bâtiments de France a réalisé une proposition de périmètre délimité des abords de l'église St-Hilaire, du colombier du château de Cairon, du mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse » ainsi que de deux monuments historiques de Lasson, l'église et le château créant une emprise sur le territoire de la commune de Cairon.

Le PDA détermine sur le terrain ce qui participe réellement du cadre de présentation du monument et qui doit faire l'objet d'une attention particulière, contrairement au périmètre arbitraire de 500 mètres. L'analyse du paysage naturel et bâti du monument modifie sensiblement la surface des périmètres de protection. A l'intérieur de ces périmètres, tout projet susceptible de modifier l'aspect des immeubles nus ou bâtis sera soumis à la servitude des abords et doit faire l'objet d'un accord de l'architecte des bâtiments de France et d'un avis favorable de la commune.

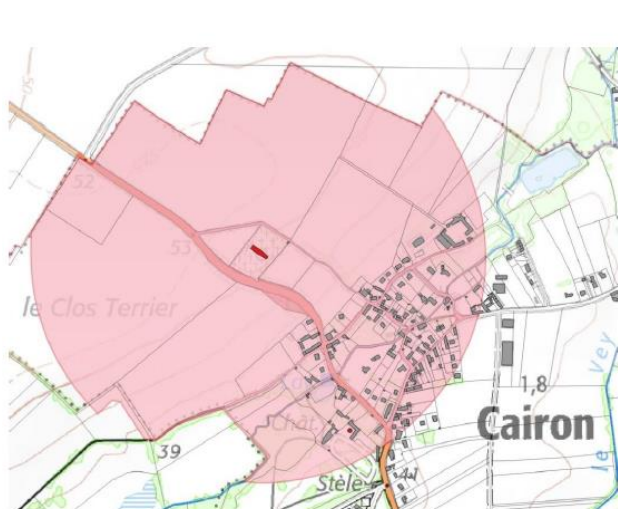


*Périmètre de protection de 500m autour des monuments historiques sur le territoire de Cairon*

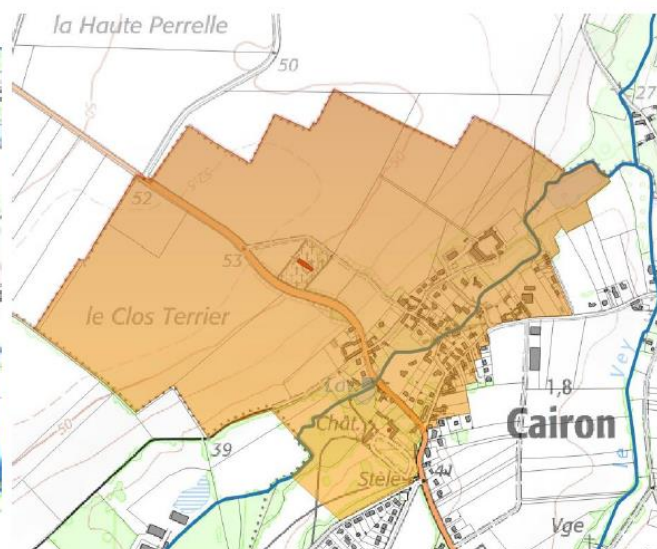
Cinq périmètres de protection autour des monuments historiques :

- 1- l'église Saint-Hilaire à Cairon
- 2- le colombier du château de Cairon
- 3- le mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse » à Cairon
- 4- le château de Lasson, commune voisine
- 5- l'église de Lasson

La surface couverte par ces 5 périmètres de protections sur la commune de Cairon est de 187,5 ha.



Les abords de 500 mètres couvrent une surface de 69,7 ha.

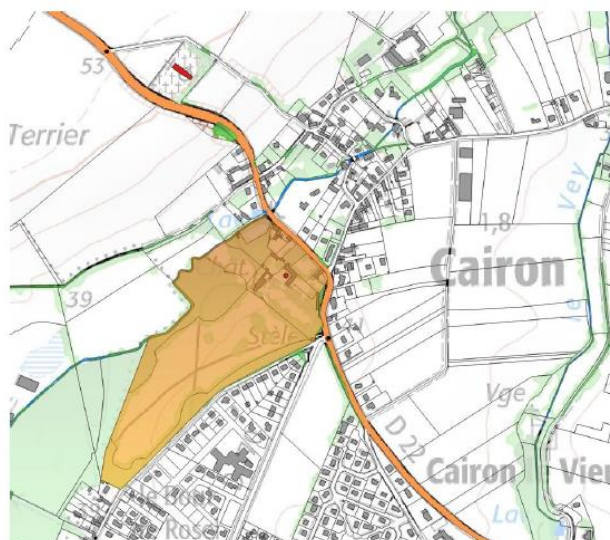


Le périmètre délimité des abords proposé couvre 81,8 ha, soit 117 % de la surface initiale. Cette augmentation est essentiellement due à l'extension du périmètre jusqu'aux limites ouest et NE de la commune.

*Proposition de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Hilaire*

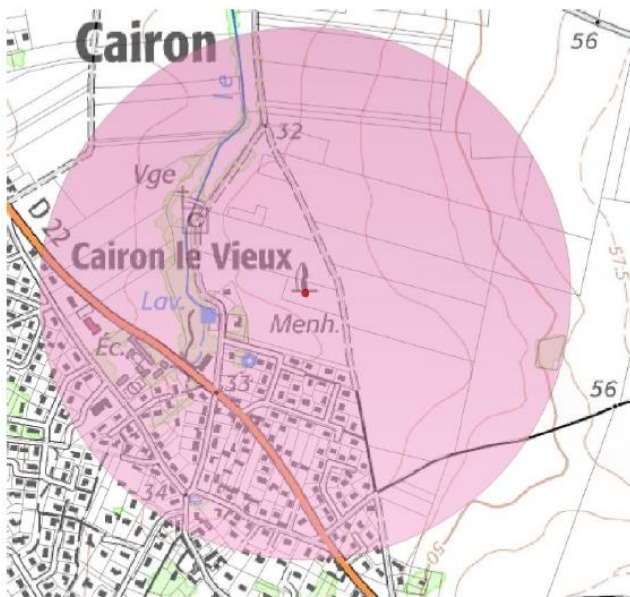


Les abords de 500 mètres couvrent une superficie de 83 ha.



Le périmètre délimité des abords proposé couvre une superficie de 10,5 ha, soit un peu plus de 12,5 % de la surface des abords de 500 mètres.

*Proposition de périmètre délimité des abords du colombier du château de Cairon*



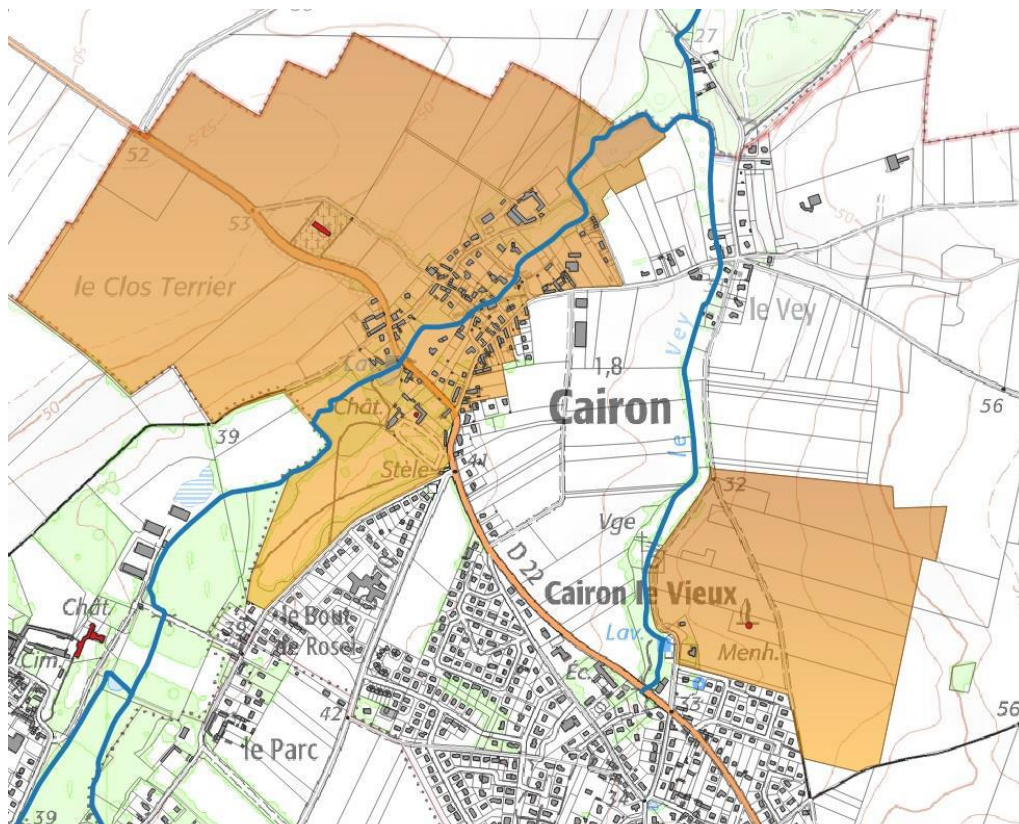
Les abords de 500 mètres couvrent une surface de 80,6 ha.



Le périmètre délimité des abords proposé couvre une surface de 27,5 ha, soit un peu plus de 34 % des abords dits des 500 mètres.

*Proposition de périmètre délimité des abords du mégalithe*

Le périmètre des abords du château et du clocher de l'église de Lasson, à Rots, est supprimé sur la commune de Cairon.



*Synthèse des périmètres délimités des abords proposés par l'ABF*

Les périmètres délimités des abords couvrent une surface de 113 ha, soit 60,7 % de la surface initiale.

---

## C. ANNEXES

---



### ARRETE DU PRESIDENT N° A-2021-108

**Abrogation des servitudes radioélectriques - arrêté mettant à jour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Authie, Bénouville, Biéville-Beuville, Blainville-sur-Orne, Bretteville-sur-Odon, Caen, Cairon, Cambes-en-Plaine, Carpiquet, Epron, Fleury-sur-Orne, Hérouville-Saint-Clair, Mouen, Rosel, Saint-Contest, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Tourville-sur-Odon et Verson**

#### LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-43, L153-60, R151-51 à R151-53 et R153-18 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Authie approuvé le 26 septembre 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bénouville approuvé le 10 janvier 2011, et sa dernière évolution par modification simplifiée n°2 approuvée le 28 janvier 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Biéville-Beuville approuvé le 19 décembre 2007, et sa dernière évolution par modification simplifiée du 27 septembre 2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Blainville-sur-Orne approuvé le 17 mars 2014 et sa dernière évolution par modification n°2 du 24 juin 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Odon approuvé le 8 novembre 2004 et ses dernières évolutions par modification simplifiée n°2 et par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 27 septembre 2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Caen approuvé le 16 décembre 2013 et sa dernière évolution par modification n°5 du 3 décembre 2020,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cairon approuvé le 14 juin 2007 et sa dernière évolution par modification n°3 du 29 juin 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cambes-en-Plaine approuvé le 14 juin 2010 et sa dernière évolution par modification simplifiée n°1 du 14 décembre 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Carpiquet approuvé le 27 décembre 2012 et sa dernière évolution par modification n°3 du 26 septembre 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Epron approuvé le 17 janvier 2005 et sa dernière évolution par modification simplifiée n°1 du 17 octobre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Fleury-sur-Orne approuvé le 30 janvier 2020 et sa dernière évolution par modification n°1 du 1<sup>er</sup> octobre 2020,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Hérouville-Saint-Clair approuvé le 2 juillet 2007 et sa dernière évolution par modification n°2 du 24 juin 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Mouen approuvé le 28 janvier 2021,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme de Rosel approuvé le 15 décembre 2016,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Contest approuvé le 12 décembre 2019,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe approuvé le 9 octobre 2006 et sa dernière évolution par modification simplifiée n°2 du 23 mai 2019,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme de Tourville-sur-Odon approuvé le 3 décembre 2020,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme de Verson approuvé le 28 février 2008, et sa dernière évolution par modification simplifiée n°2 en date du 18 mars 2021,  
 Vu les arrêtés préfectoraux en date du 1<sup>er</sup> mars 2021 et du 18 mars 2021 abrogeant toutes les servitudes au profit de FranceTélécom (FT), devenue Orange, et de Télédiffusion France (TDF).

Ces arrêtés d'abrogation sont consultables sur Légifrance via les liens suivants :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043235263>  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043302650>

Vu le courrier de la préfecture du Calvados du 30 août 2021 rappelant qu'en application des articles L.153-60 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Président de Caen la mer de mettre à jour par arrêté les documents de planification du territoire afin de supprimer les servitudes radioélectriques.

Vu la prise de compétence Plan Local d'Urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu par la communauté urbaine Caen la mer au 1 janvier 2017,

#### ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>**: Les Plans Locaux d'Urbanisme d'Authie, Bénouville, Biéville-Beuville, Blainville-sur-Orne, Bretteville-sur-Odon, Caen, Cairon, Cambes-en-Plaine, Carpiquet, Epron, Fleury-sur-Orne, Hérouville-Saint-Clair, Mouen, Rosel, Saint-Contest, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Tourville-sur-Odon et Verson sont mis à jour par le présent arrêté.

A cet effet les servitudes au profit de FranceTélécom (FT), devenue Orange, et de Télédiffusion France (TDF) sont supprimées des annexes (servitudes d'utilité publique) de chaque dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 2**: Les Plans Locaux d'Urbanisme mis à jour sont tenus à la disposition du public, sur support papier au siège de Caen la mer et dans chacune des communes concernées aux jours et horaires d'ouvertures habituels.

**ARTICLE 3**: Le Président de Caen la mer est chargé de l'exécution du présent arrêté,

**ARTICLE 4**: Conformément à l'article R153-18 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ; ampliation sera faite à monsieur le Préfet du Calvados, et Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la Mer.

**ARTICLE 5**: Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

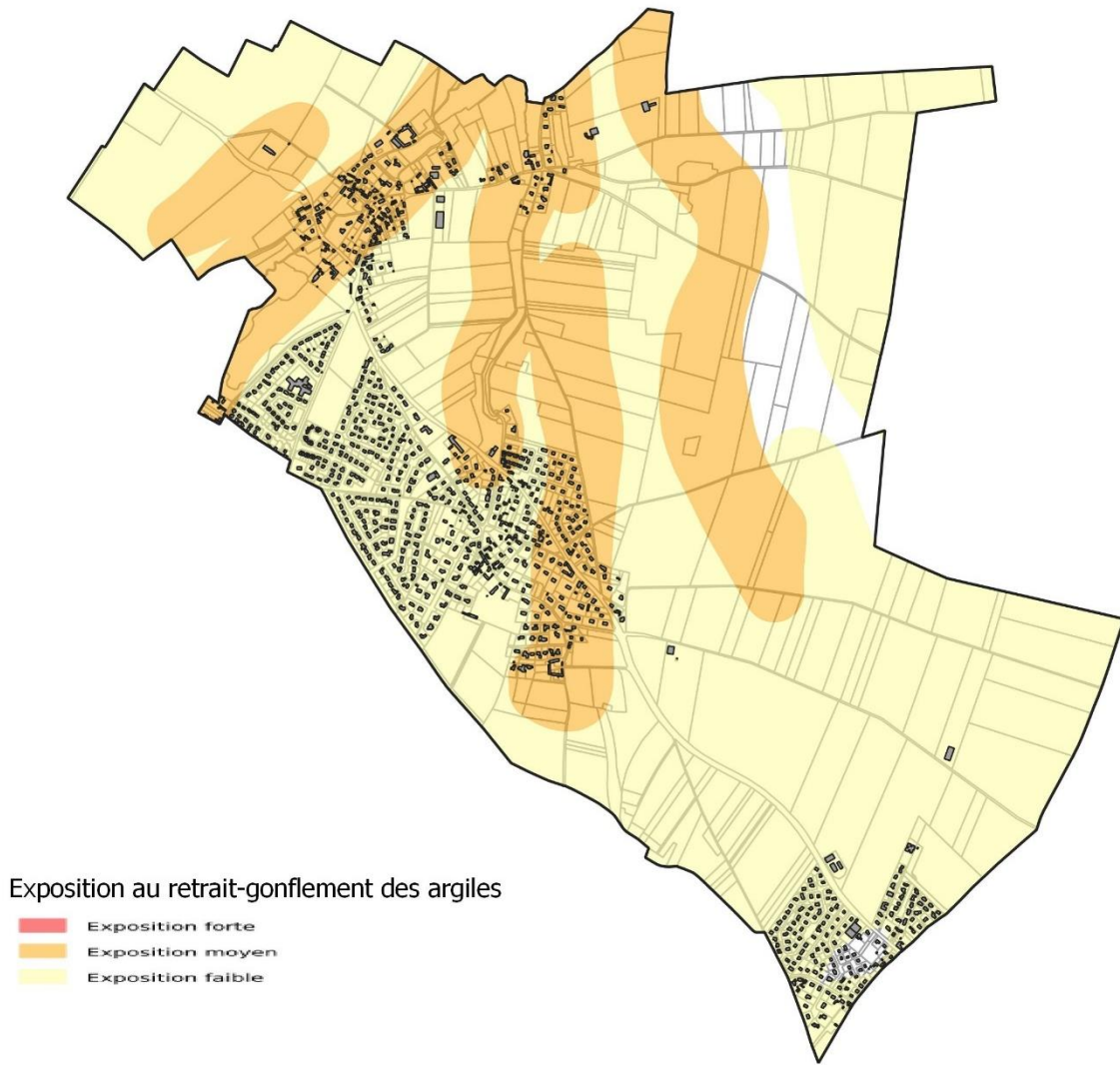
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Caen, le **20 DEC. 2021**

Transmis à la préfecture le **21 DEC. 2021**  
 Identifiant de l'acte  
 Affiché le **21 DEC. 2021**  
 Exécutoire le **21 DEC. 2021**  
 Notifié le

Le Président,  
 Joël BRUNEAU





*Exposition au risque de retrait/gonflement des argiles à Cairon*

*Source : DREAL Normandie*

# Commune de CAIRON

## PROPOSITION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

de cinq monuments historiques :

- l'église Saint-Hilaire,
- le colombier du château de Cairon ,
- le mégalithe dit de « la Pierre Tourneresse » ,
- l'emprise des abords du château de Lasson à Rots,
- l'emprise des abords de l'église de Lasson à Rots.



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados**

Février 2023

# SOMMAIRE

Cadre juridique des périmètres délimités des abords (PDA) (page 4)

Cadre général des PDA (page 6)

Présentation de la commune (page 7)

L'église Saint-Hilaire (page 12)

- présentation de l'édifice
- protection actuelle de ses abords

Le colombier du château de Cairon (page 14)

- présentation de l'édifice
- protection actuelle de ses abords

Le mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse » (page 16)

- présentation de l'édifice
- protection actuelle de ses abords

Le château de Lasson (page )

- présentation de l'édifice
- les emprises de ses abords sur la commune de Cairon

L'église de Lasson (page )

- présentation de l'édifice
- les emprises de ses abords sur la commune de Cairon.

Co-visibilités des monuments (p 18)

Hydrographie (p 20)

Environnement paysager (p 21)

Diagnostic des abords des monuments (p 24)

Proposition de périmètres délimités des abords (p 29)

Extraits de cadastre pour chaque abord (p 32)



Eglise Saint-Hilaire de Cairon



Mégalithe de la Pierre Tourneresse

## Cadre juridique des périmètres délimités des abords (PDA)

### LES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

Article L621-30 du code du patrimoine

#### PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

I. « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. » (...)

II- « La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. »

#### PERIMETRE DE 500 METRES

Alinéa 4 : « En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. »

Article L.621-31 PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Alinéa 1er : « Le périmètre délimité des abords prévu au 1er alinéa de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. »

Alinéa 3 : « Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »

Alinéa 4 : « Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. »

Alinéa 5 : « Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions. »

### PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

#### Article R621-93 du code du patrimoine

I. – Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de

l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

#### Article R132-2 du code de l'urbanisme

Lorsque la délimitation d'un périmètre mentionné au troisième alinéa de l'article L. 621-30 du code du patrimoine est effectuée conjointement à l'élaboration, à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire la proposition de périmètre délimité des abords de l'architecte des Bâtiments de France en application du premier alinéa de l'article L. 621-31 du même code.

### **CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS**

#### Article R621-95 du Code du Patrimoine

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local

d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

-----

**C'est dans ce cadre que sont pris en compte les abords des monuments historiques qui forment avec ceux-ci des ensembles cohérents et qui contribuent à leur mise en valeur.**

**Ces critères permettent de présenter une proposition de périmètres délimités des abords (PDA) pour chacun des deux monuments historiques.**

## **Cadre général des périmètres délimités des abords (PDA)**

Afin de prendre en compte les critères de cohérence et de valorisation, la proposition aborde les points suivants :

- l'évolution historique à partir du cadastre napoléon (réalisé au début du 19<sup>e</sup> siècle),
- les vues et la notion de co-visibilité,
- l'identification des éléments intéressants : bâtis, composition urbaine ou rurale, végétaux et paysagers remarquables,
- le contexte géographique : relief, hydrographie,...

Ces périmètres, étudiés précisément en fonction de ces différents critères, sont alors en adéquation avec les monuments historiques concernés et leur environnement.

## Présentation de la commune de CAIRON

Cairon, commune rurale située au nord de Caen, fait partie de la communauté d'agglomération de Caen la mer.

Son territoire, traversé par deux cours d'eau – la Mue et Le Vey -, se décompose en trois éléments de paysage :

- un bourg ancien scindé en trois parties - Cairon le Vieux, Cairon le Jeune, Le Vey dont il reste quelques témoins intéressants ;
- une densification au sud et à l'ouest avec une urbanisation pavillonnaire importante, jusqu'à effacer visuellement la limite communale avec Rosel à l'ouest, et une urbanisation récente au sud à Buron en lien avec la commune de Saint-contest totalement déconnectée du bourg de Cairon,
- un espace de culture en grands champs ouverts, prairies, bois et bosquets.

En arrivant sur la commune de Cairon, que ce soit du nord, du sud ou de l'est, on perçoit nettement la présence d'un fond de vallée sur lequel est implanté cette commune. L'aspect paysager est également présent avec de nombreux bosquets et bois. Seule l'entrée depuis Rosel donne un ressenti différent : la transition arborée entre l'espace agricole et le bourg est absente et laisse paraître un alignement d'habitats pavillonnaires.

Par la proximité avec la commune de Caen, elle subit une expansion importante sous la forme d'un habitat pavillonnaire. S'y distinguent deux formes d'habitat :

- le bâti ancien formé de constructions implantées en limites séparatives et à l'alignement des rues. Ces constructions sont en maçonnerie de pierre couvertes le plus souvent en ardoises ; l'église Saint-Hilaire, le château ainsi qu'un grand corps de ferme marquent encore avec qualité l'entrée nord du bourg,
- principalement au sud et à l'ouest du bourg : l'habitat récent présentant une implantation au centre de la parcelle cadastrale close de clôtures légères et de haies.

Son aspect (forme et couleurs) varie et offre peu d'homogénéité.

Les principales voies de communication figurent déjà sur les anciennes cartes d'Etat-Major et du cadastre napoléon.



Ci-dessus : entrée nord, depuis Thaon.

Eglise Saint-Hilaire Ci-dessous : entrée sud, depuis Caen

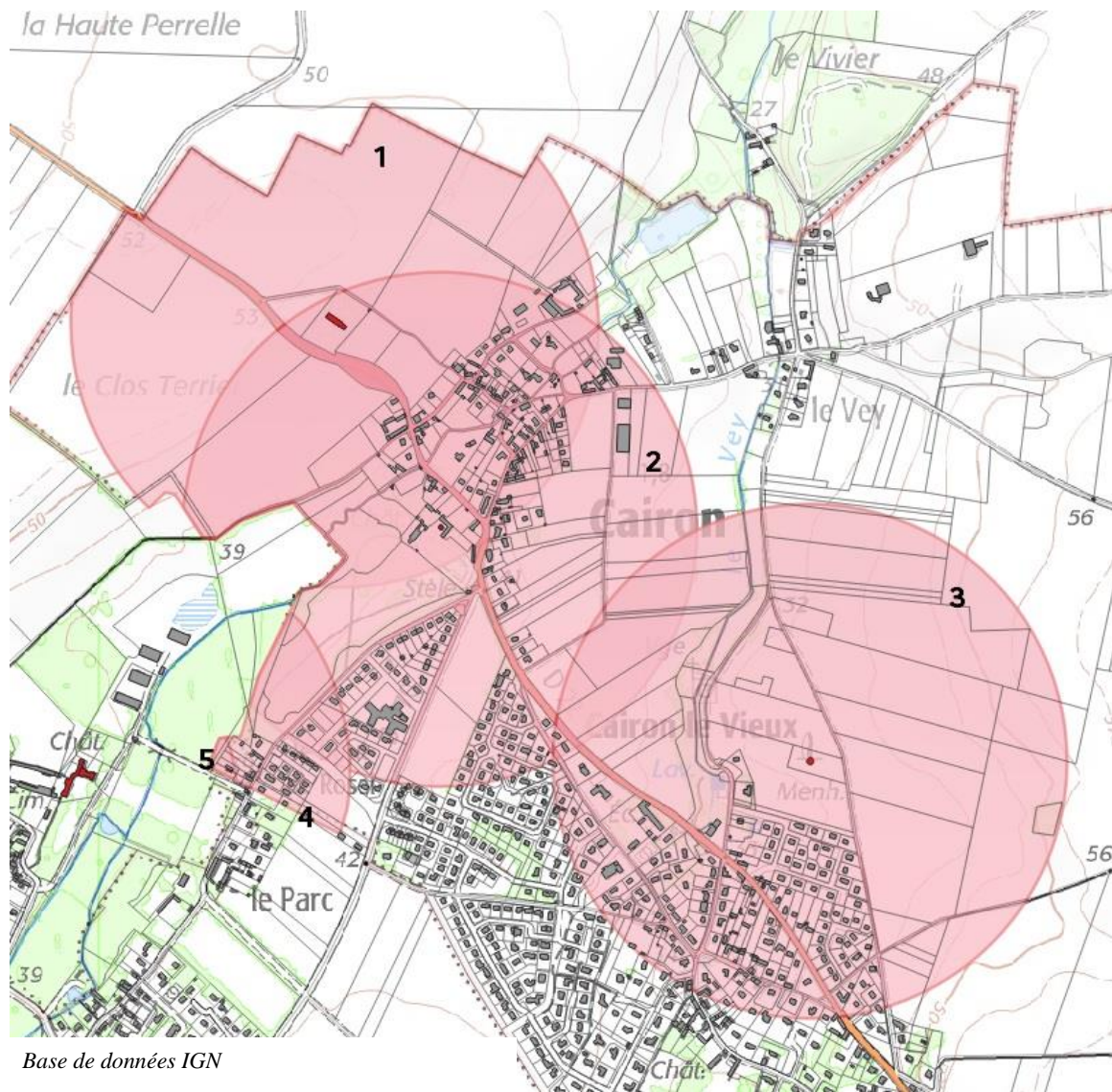


Ci-dessus : Entrée sud-ouest, depuis Rosel

Ci-dessous : entrée Est, depuis Villons-les-Buissons



## Les périmètres de protection de 500 mètres



Cinq périmètres de protection créent une servitude sur la commune autour des monuments historiques suivants :

- 1- l'église Saint-Hilaire à Cairon,
- 2- le colombier du château de Cairon,
- 3- le mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse » à Cairon,
- 4- le château de Lasson, commune voisine,
- 5- l'église de Lasson.

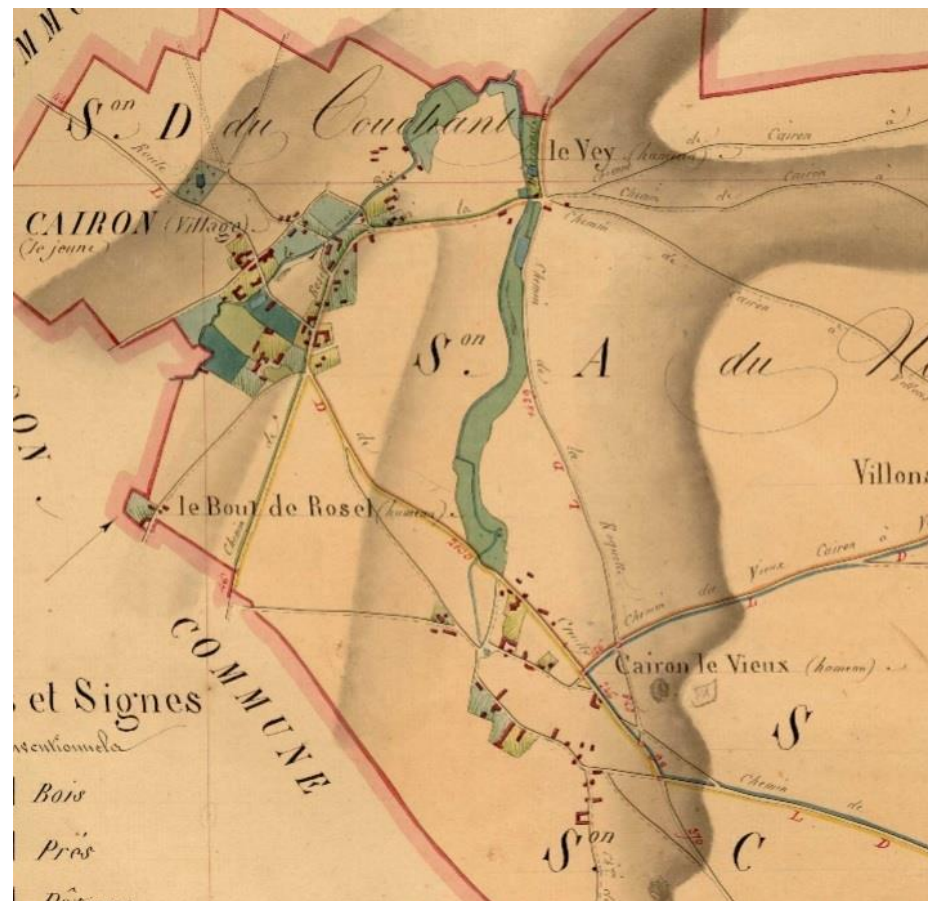
Ces cinq périmètres font l'objet de cette étude.

## Le bourg, son cadastre au fil du temps

A l'origine : Cairon village dit « le jeune » au nord, Cairon hameau dit « le vieux », au sud. Entre ces deux zones urbanisées, la vallée du Vey qui traverse le hameau Le Vey et des espaces agricoles. La route de Caen à Creully est bien visible sur ces deux cartes : carte de Cassini (18<sup>e</sup> siècle) et cadastre napoléonien (19<sup>e</sup> siècle).



IGN remonter le temps - Carte de Cassini (18<sup>e</sup> siècle)



Archives du Calvados – cadastre napoléonien (1835)

## La commune actuelle



**Le cadastre actuel**

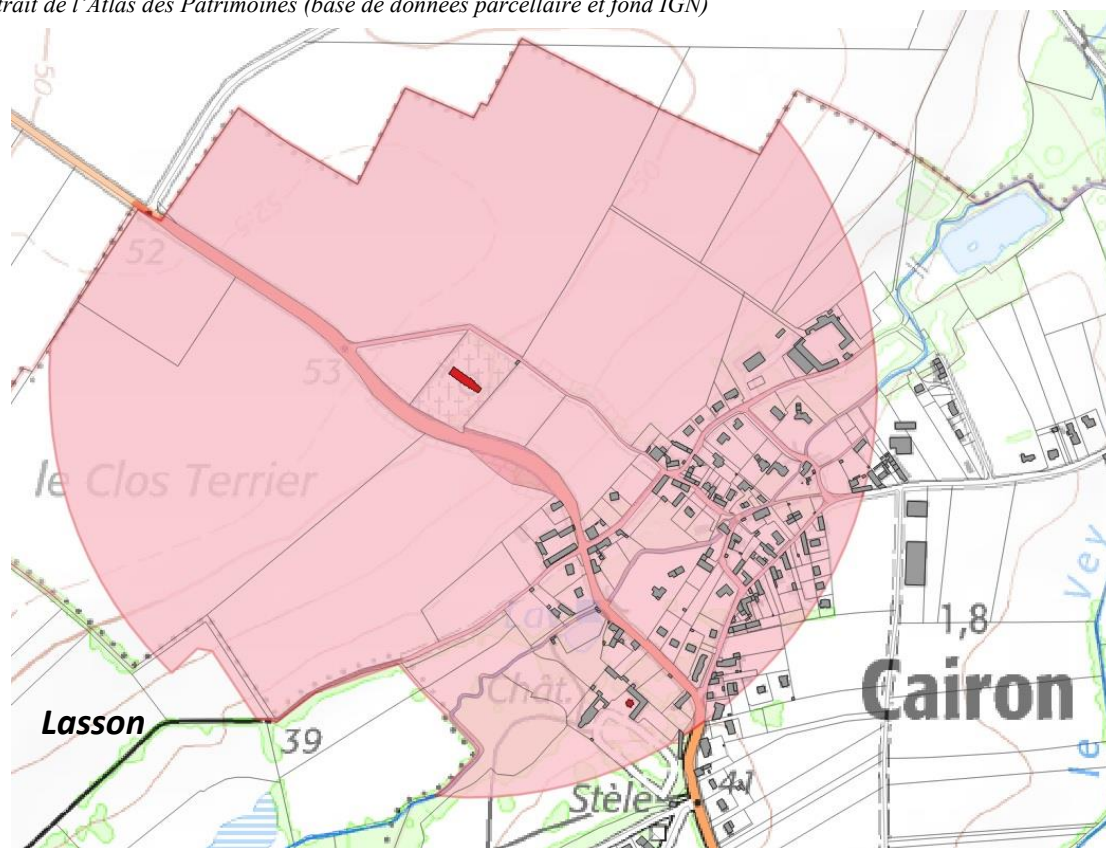
Le bourg de Cairon s'est densifié de zones pavillonnaires essentiellement dans la partie sud, côté Cairon le Vieux. En longeant la RD 22, la césure entre les deux anciens hameaux reste perceptible bien qu'il existe une continuité bâtie le long de cet axe créant le lien.



**Vue aérienne**

## PROTECTION ACTUELLE DES ABORDS de l'église Saint-Hilaire

Extrait de l'Atlas des Patrimoines (base de données parcellaire et fond IGN)



### L'église Saint-Hilaire de Cairon

Chaque monument historique génère un périmètre dit « des abords », défini par un rayon de 500 mètres depuis ses limites extérieures.

Les abords de l'église de l'église Saint-Hilaire (69,7 hectares) couvre l'ancien village de Cairon le Jeune dans sa presque totalité.

Ces abords recouvrent une surface de hectares.

L'emprise qu'ils créaient sur les communes voisines de Lasson à Rots et sur Thaon, non concernées par cette étude, a été supprimée lors de l'approbation du plan local d'urbanisme de ces communes retenant la proposition de l'architecte des bâtiments de France.



## L'église Saint-Hilaire – présentation de l'édifice

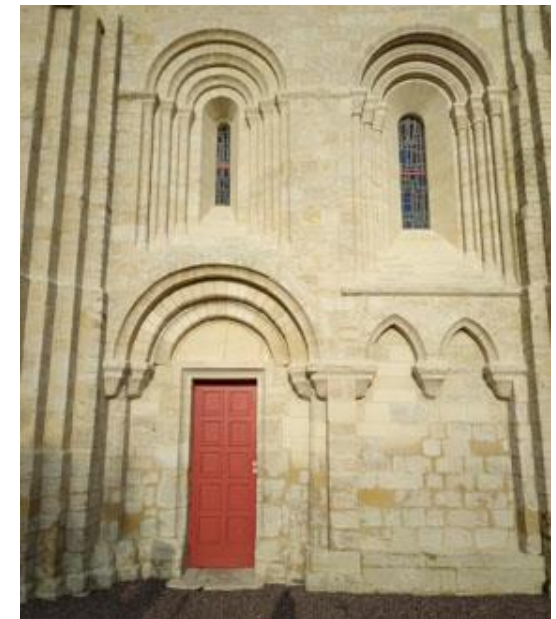
L'église est inscrite en totalité « monument historique » par arrêté du 16 mai 1927.



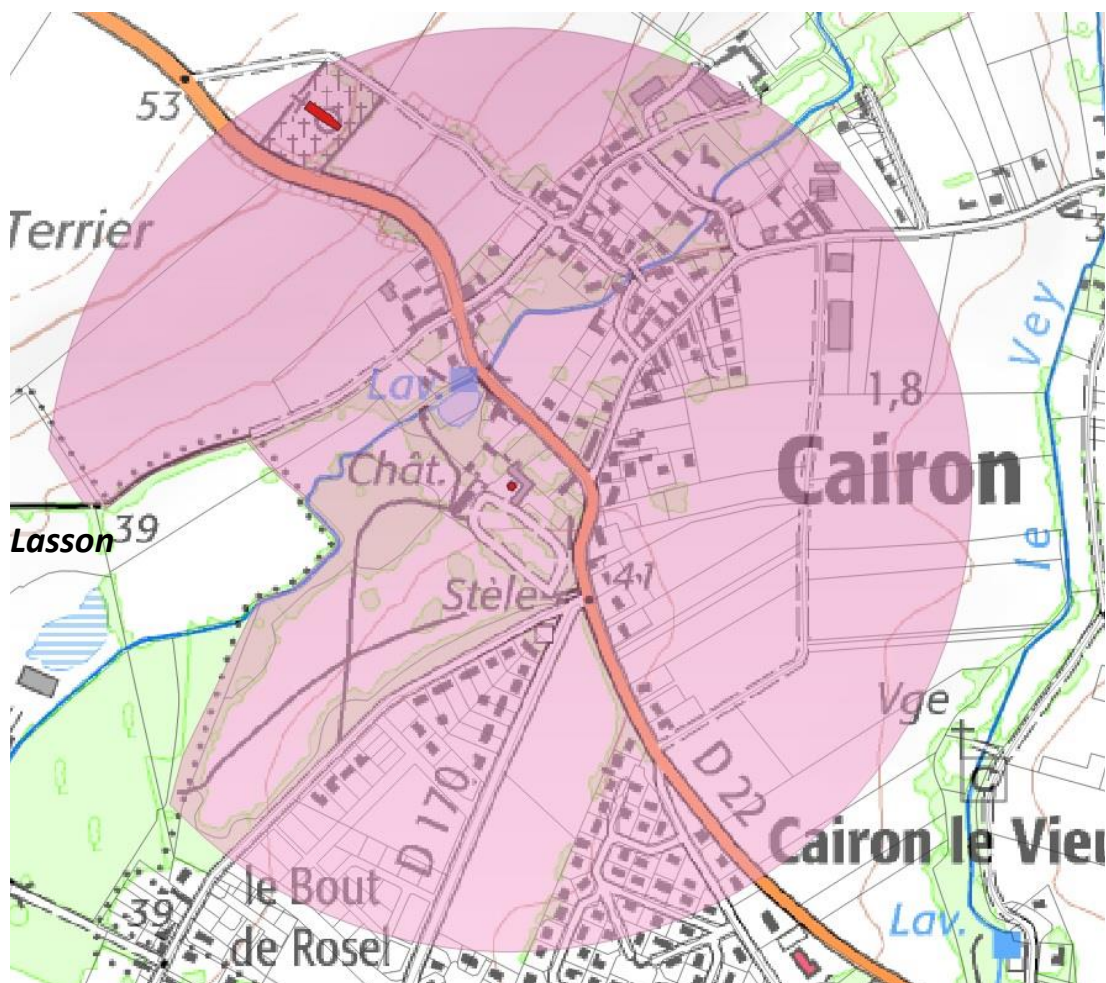
Elle date du XIII<sup>e</sup> siècle. Sa nef est romane ; les murs ont conservé en corniche leurs modillons à figure.

La tour est massive, carrée, et surmontée d'un toit-pyramide à quatre pans. Son implantation en haut de colline et la blancheur de sa pierre la rendent visible de loin aux alentours.

Les baies sont cintrées reposant sur de délicates colonnettes.



## PROTECTION ACTUELLE DES ABORDS du colombier du château de Cairon

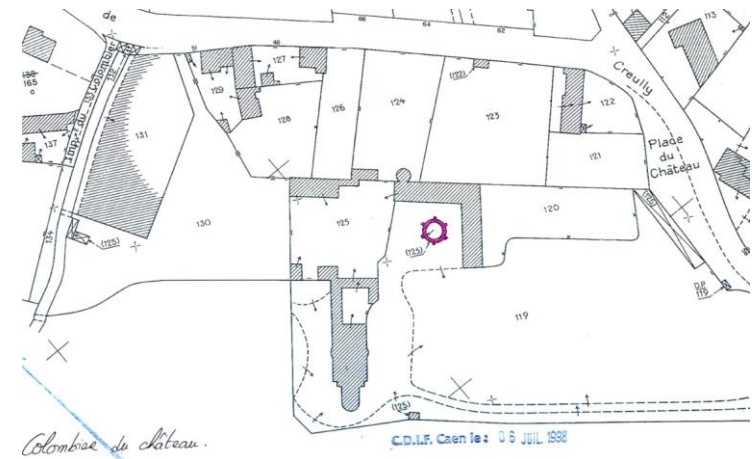


Son périmètre de protection (74 hectares) recouvre l'ancien village de Cairon le Jeune ainsi que l'église St-Hilaire.

L'emprise qu'il créait sur la commune voisine de Lasson à Rots, non concernée par cette étude, a été supprimée le 30 juin 2022 lors de l'approbation du plan local d'urbanisme de cette commune retenant la proposition de modification des abords de monuments historiques de l'architecte des bâtiments de France.

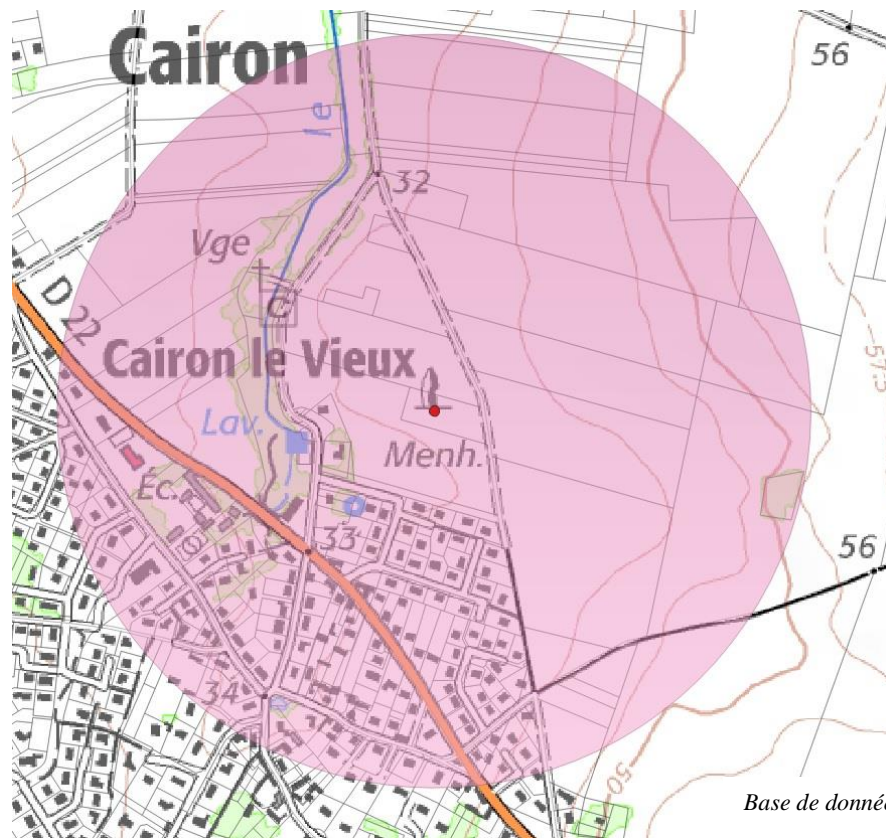
## Le colombier du château – présentation de l'édifice

Le colombier est inscrit monument historique depuis le 13 avril 1933. Il date du XVI<sup>e</sup> siècle, tout comme le château.



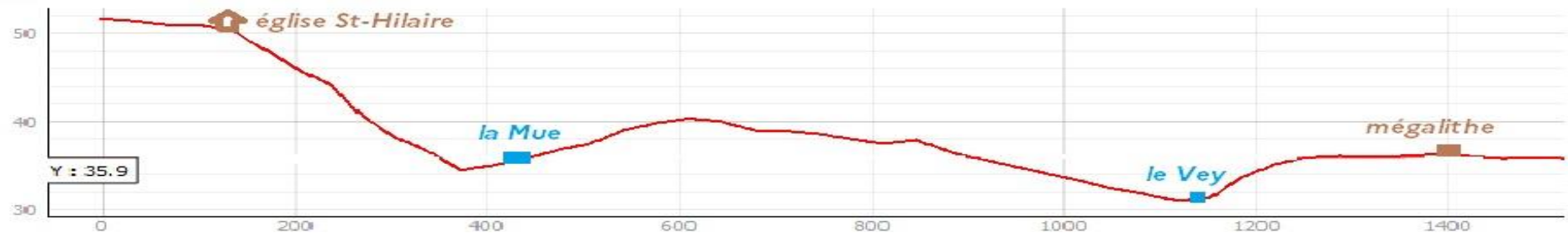
Il est bordé de contreforts qui lui donnent un aspect assez massif adouci par le dôme tronqué de sa couverture et par la tonalité de la pierre.

## PROTECTION ACTUELLE DES ABORDS du mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse »



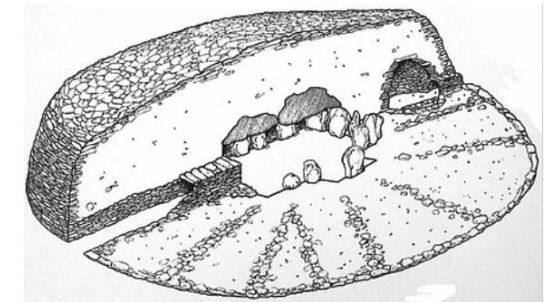
Son périmètre de protection (80,6 ha) recouvre essentiellement des zones cultivées ou naturelles ainsi que l'ancien hameau de Cairon le Vieux densifié par une urbanisation récente pavillonnaire et d'activités commerciales.

Tout comme l'église, le mégalithe est situé sur un point relativement haut vis-à-vis de la vallée et des risques de débordement de son cours d'eau.



## Le mégalithe – présentation de l'édifice

Le mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse » est inscrit en totalité monument historique depuis le 19 mai 1954.



*Reconstitution*

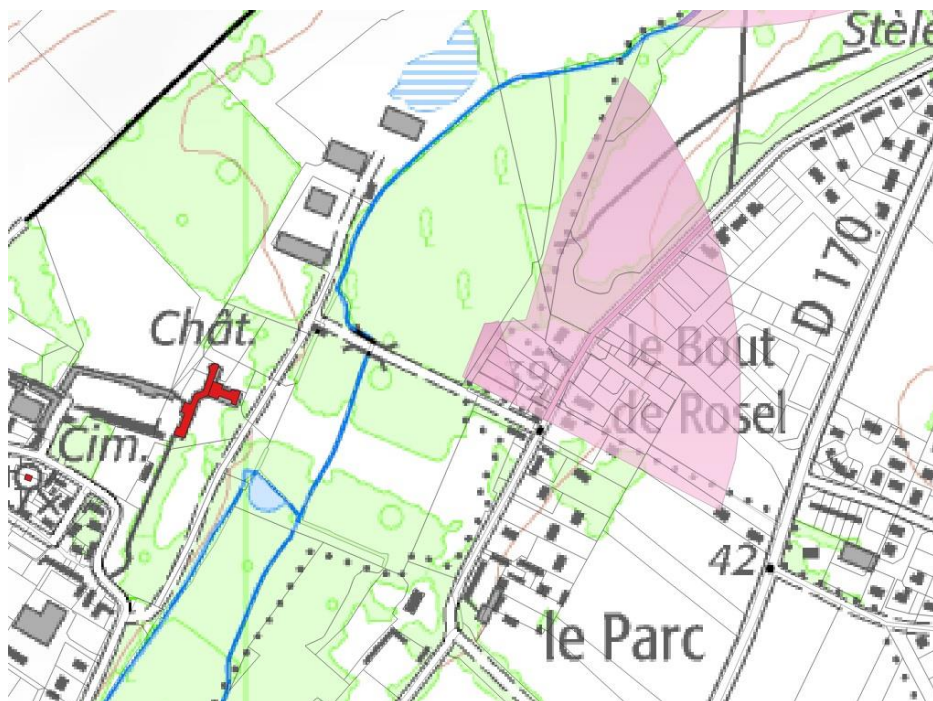
Il est édifié sur un terrain plat, près du vallon du Vey, affluent de la Mue. Presque circulaire, il est délimité par un mur de parement réalisé avec des dalles.

Datant de l'époque néolithique (IV<sup>e</sup> millénaire avant JC), ce mégalithe présente deux chambres funéraires. L'accès à la plus grande s'effectue par un long couloir ouvert sur l'est tandis que la petite chambre est accessible depuis un couloir assez court ouvrant sur l'ouest.



Vue aérienne du mégalithe.

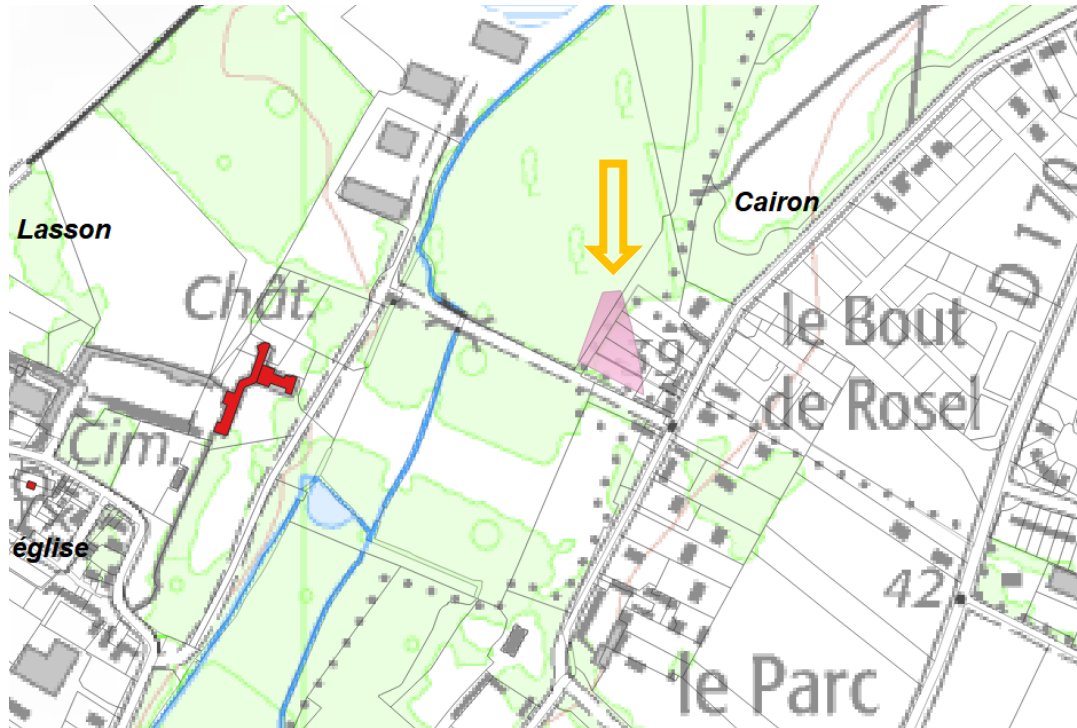
## L'emprise des abords de protection du château de Lasson à Rots sur Cairon



Les abords du château de Lasson à Rots crée une emprise sur la commune de Cairon (aplat rose sur la carte ci-contre), couvrant une surface de 6,7 hectares.



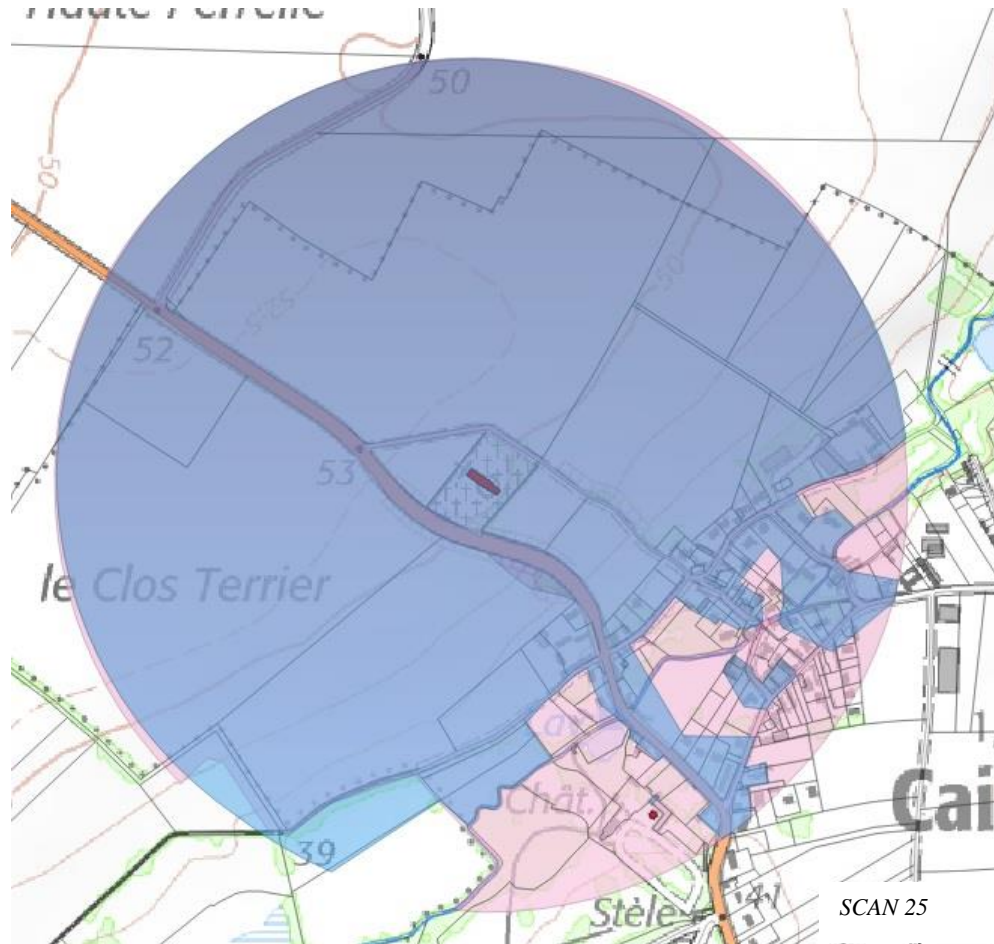
## L'emprise des abords de protection de l'église de Lasson à Rots sur Cairon



*Dessin de M. Laprie-Sentenac*

Les abords de l'église de Lasson à Rots crée une très faible emprise sur la commune de Cairon (aplat rose sur la carte ci-dessus) couvrant une surface d'un quart d'hectare.

## CO-VISIBILITES (ou cônes de vue)



### avec l'église Saint-Hilaire

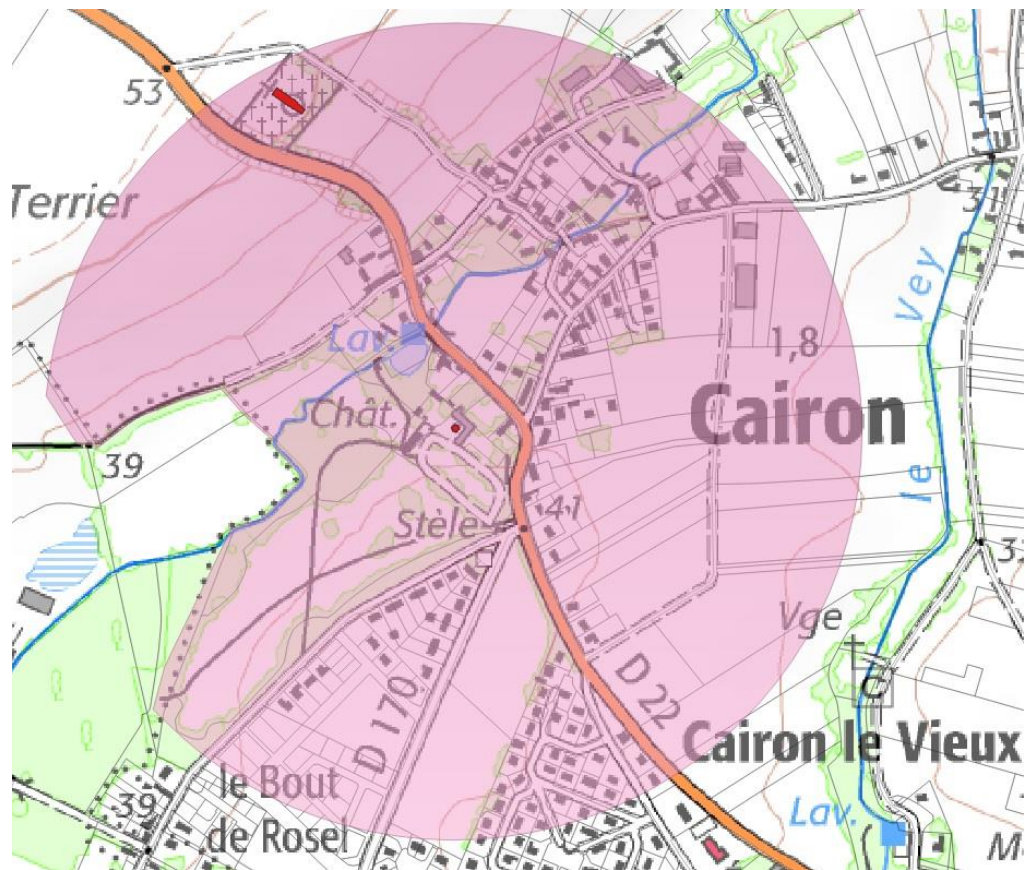
Les co-visibilités sont relevées depuis tous points d'où on voit le monument historique, ou depuis ce monument sur son environnement (depuis le domaine public).

A noter qu'une carte présente un instant « T » de co-visibilités qui peuvent évoluer dans le temps, et les saisons, selon les transformations opérées (suppressions de haies, nouveau bâti, création d'une nouvelle voie,...).

L'église est située sur un point haut, au nord en dehors du bourg. Cette position la rend très visible de nombreux points de la commune qu'ainsi que des communes voisines.

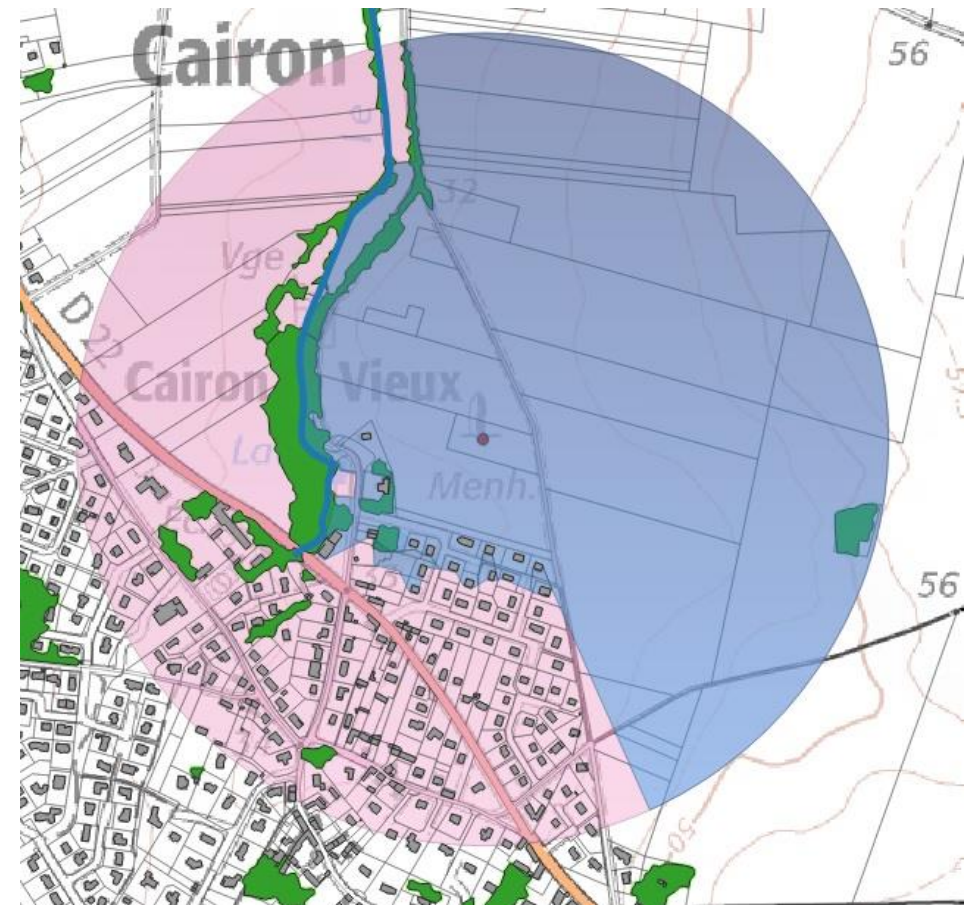
De même, depuis l'église un large panorama s'ouvre vers le sud-est sur Cairon.

### avec le colombier du château de Cairon



Le colombier est implanté dans la cour de l'ancienne ferme du château et ne dépasse pas en hauteur ce bâtiment.  
Depuis l'ouest, un espace fortement paysager n'offre pas de visibilité ; il n'est visible depuis aucun point du domaine public.

### avec le mégalithe



Le mégalithe a une élévation réduite, le rendant peu visible. Cependant, depuis ce monument, les vues s'ouvrent largement sur l'espace naturel et agricole ouvert et se limitent aux premières franges de l'habitat au sud et sud-ouest.

### avec le château de Lasson à Rots



Depuis le chemin du Clos Joli à Cairon, il n'existe pas de visibilité sur le château de Lasson.

Celui-ci apparaît bien nettement, dans l'écrin de son parc depuis ce même chemin du Clos Joli lorsqu'on se situe déjà sur la commune de Rosel, à moins de 400 mètres de la limite cadastrale Cairon/Rosel.

### avec l'église de Lasson à Rots

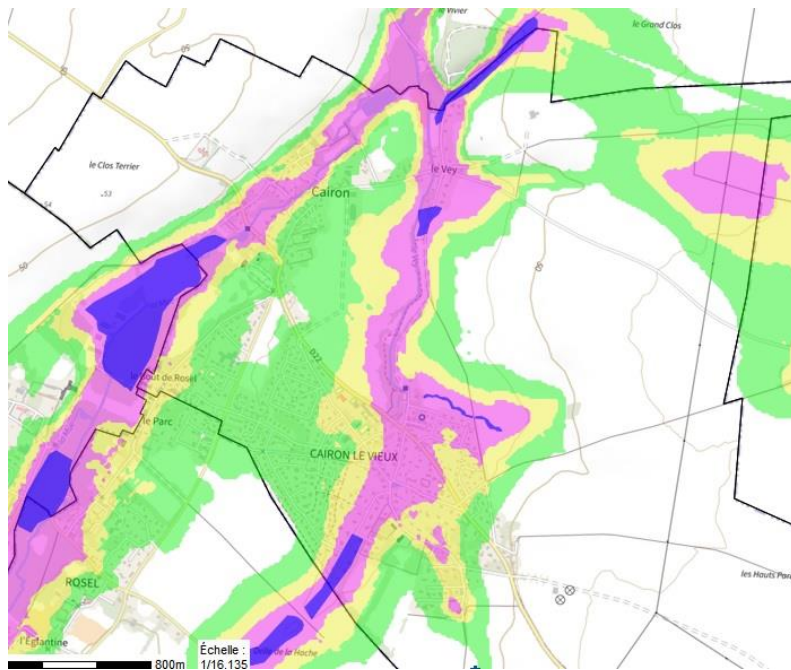


Du fait de la présence du parc boisé du château de Lasson, le clocher de l'église de Lasson, malgré sa hauteur, n'est pas visible depuis le domaine communal de Cairon.

# HYDROGRAPHIE

## Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes

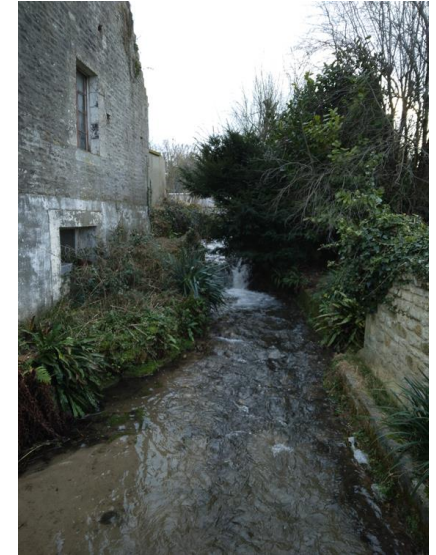


Données de la DREAL Normandie (base de données Scan25)

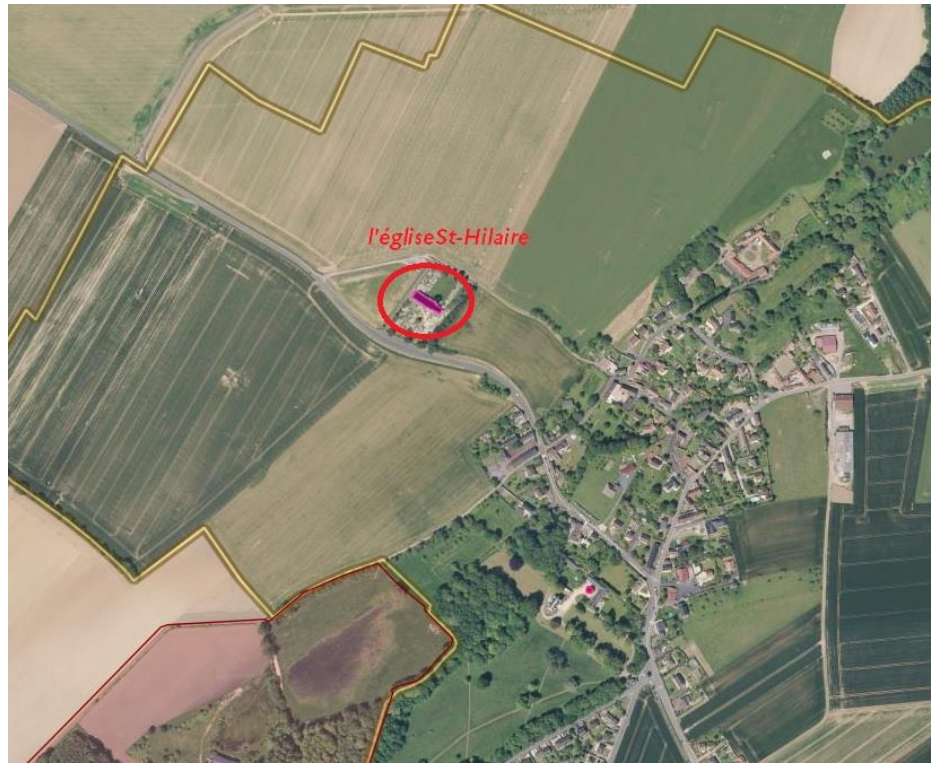
Deux cours d'eau marquent nettement la commune : la Mue passe aux pieds du château de Cairon et son affluent, le ruisseau Le Vey, la rejoint à hauteur du hameau Le Vey, en limite communale, après avoir traverser Cairon le Vieux.

Deux anciens lavoirs témoignent de l'usage domestique du cours d'eau.

Ces cours d'eau offrent un espace assez champêtre.



## ENVIRONNEMENT PAYSAGER de l'église Saint-Hilaire



L'église St-Hilaire, construite hors bourg en haut de versant de vallée, est entourée de prairies et de culture.

Une rangée d'arbres borde le mur du cimetière et masque partiellement l'église. Depuis le chemin de Lasson à Cairon, elle apparaît telle une oasis sur un paysage ouvert.

La vue sur le bourg depuis son cimetière est agrémentée de nombreuses haies bocagères.



## ENVIRONNEMENT PAYSAGER du colombier du château de Cairon



Cette vue aérienne présente clairement, sans plus de commentaire, l'environnement du colombier du château de Cairon logé dans un écrin arboré.



Photo prise depuis l'impasse du colombier n'offrant aucune vue sur celui-ci alors que la végétation est en cycle hivernal.

## ENVIRONNEMENT PAYSAGER du mégalithe

Le mégalithe est cerné d'une haie bocagère, marquant son emplacement depuis des vues reculées.

Au Nord et à l'est du mégalithe : des cultures à perte de vue sur le plateau et ses versants.

Vers l'ouest : la vallée du Vey, affluent de la Mue, et ses boisements qui constituent des repères visuels significatifs dans ce paysage dominé par la plaine et ses cultures.

Au sud : une zone pavillonnaire.



Le mégalithe

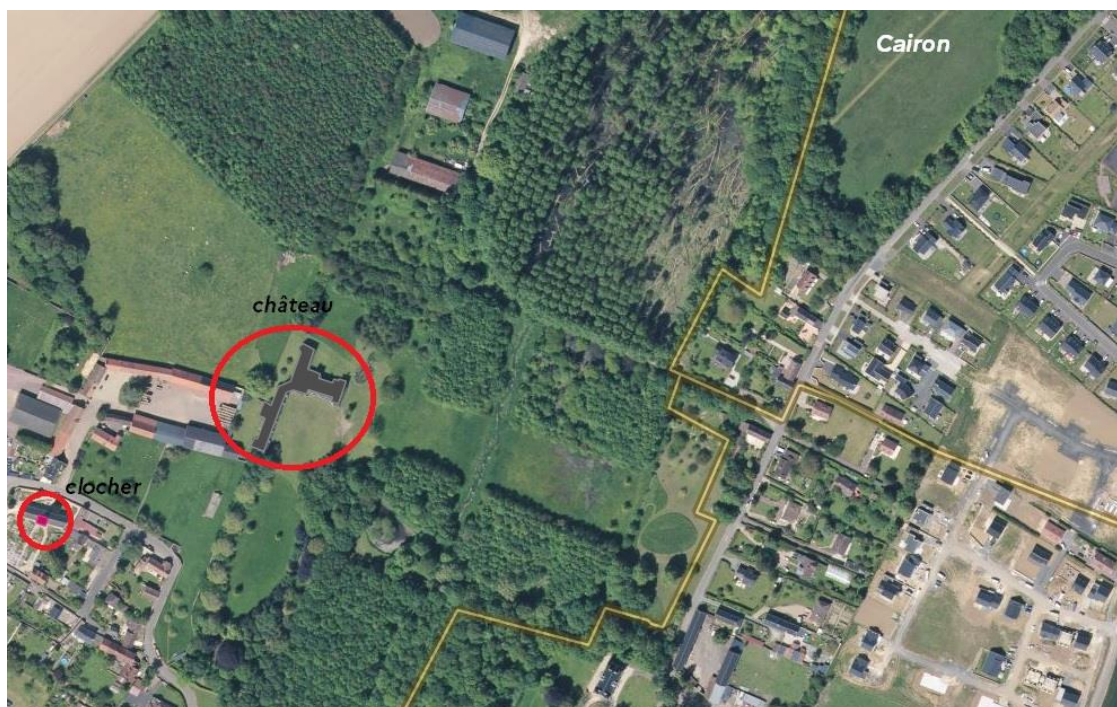


Vue depuis le sud, sur le chemin longeant la frange urbaine Est.



Vue sur le mégalithe depuis la vallée de la Mue

## ENVIRONNEMENT PAYSAGER du château et de l'église de Lasson sur la commune de Cairon



Le parc du château de Cairon est bordé d'un haut mur de clôture, en moellons et pierre de taille formant raidisseurs harpés, tout le long du chemin de l'écureuil côté ouest. La rangée d'arbres le longeant masque toute vue lointaine vers l'ouest.

Côté est de ce chemin, une zone pavillonnaire avec un aménagement paysager réduit. Le clocher de l'église de Lasson n'apparaît pas au loin.

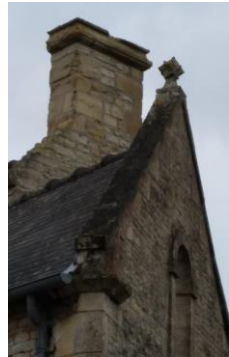
De même, très boisé comme l'atteste cette photo aérienne, le parc du château de Lasson masque complètement les vues sur le château et sur le clocher de l'église de Lasson depuis le territoire de la commune de Cairon.



Vue vers le château et l'église de Lasson à Rots depuis le domaine des Ecureuils.

## Environnement bâti de l'église et du colombier du château de Cairon

- Le bâti ancien :



- Le bâti récent, aux typologies très variées :



## Environnement bâti du mégalithe dit « La Pierre Tourneresse »

- Le bâti ancien ou de l'époque de la Reconstruction :



- le bâti récent aux typologies variées :



## DIAGNOSTIC DES ABORDS des monuments historiques

Les trois monuments historiques de Cairen - tumulus, colombier, église - ont un point commun : ils sont tous situés à l'intérieur de terrains clos.

Leurs limites sont traitées de manières différentes :

- talus plantés de haies bocagères autour du tumulus ;
- hauts murs de clôture formant une enceinte autour du colombier et de son château ;
- mur de clôture doublé d'alignements de pins autour de l'église.

Dans certains cas - tumulus et église -, il faut même sortir du bourg pour accéder à l'intérieur des enclos qui renferment les édifices.

D'autres fois, pour le tumulus et le colombier, les clôtures les isolent du village mais les masquent aussi à la vue.

Toutefois l'église fait figure d'exception grâce à la topographie qui la place en position dominante. La pyramide du clocher émerge au-dessus d'un bosquet de pins et constitue un repère visuel majeur de la plaine agricole qui s'étend tout autour du village.

Une position dominante qui fait aussi de l'enclos du cimetière un belvédère parfait offrant une vue plongeante sur les toitures des maisons rurales, resserrées, en contrebas le long de la vallée de la Mue.

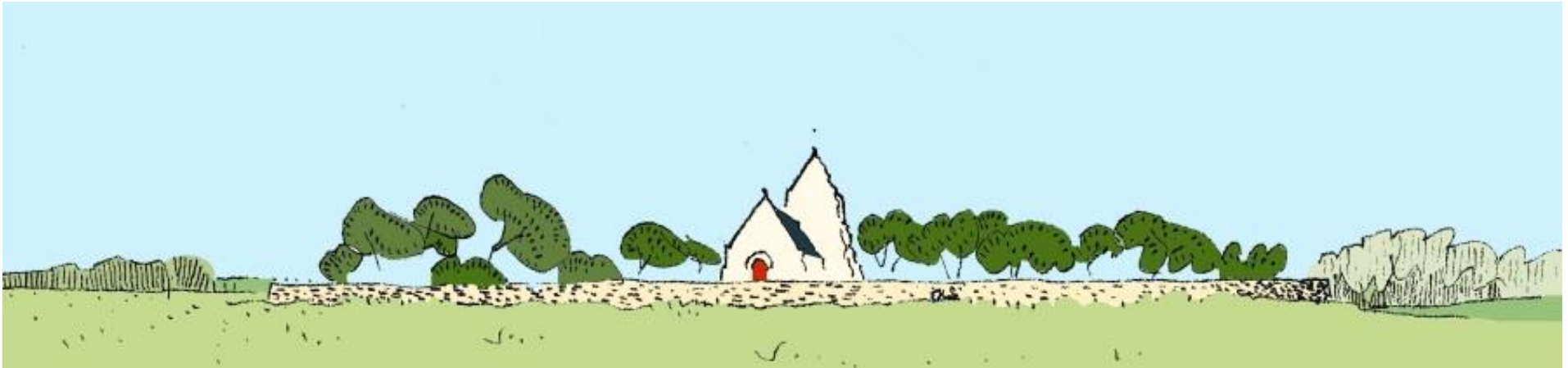
L'émergence du clocher mise en valeur par le relief naturel crée un lien visuel fort entre le monument et son contexte, bâti et paysager, qui n'a pas d'équivalent pour le colombier comme pour le tumulus.

C'est même l'inverse dans ce dernier cas : les assises de pierres au sol dessinent une forme circulaire retranchée derrière des talus plantés qui isolent efficacement le tumulus d'une zone d'habitat diffus, postérieure à la seconde guerre mondiale.

La proposition de périmètres délimités des abords tient compte de ces observations.

Autour de l'église et du colombier, elle privilégie l'ancien bourg rural concentré dans la vallée de la Mue. Mis en valeur par la présence de l'eau et le relief, ils forment un ensemble paysager et bâti cohérent.

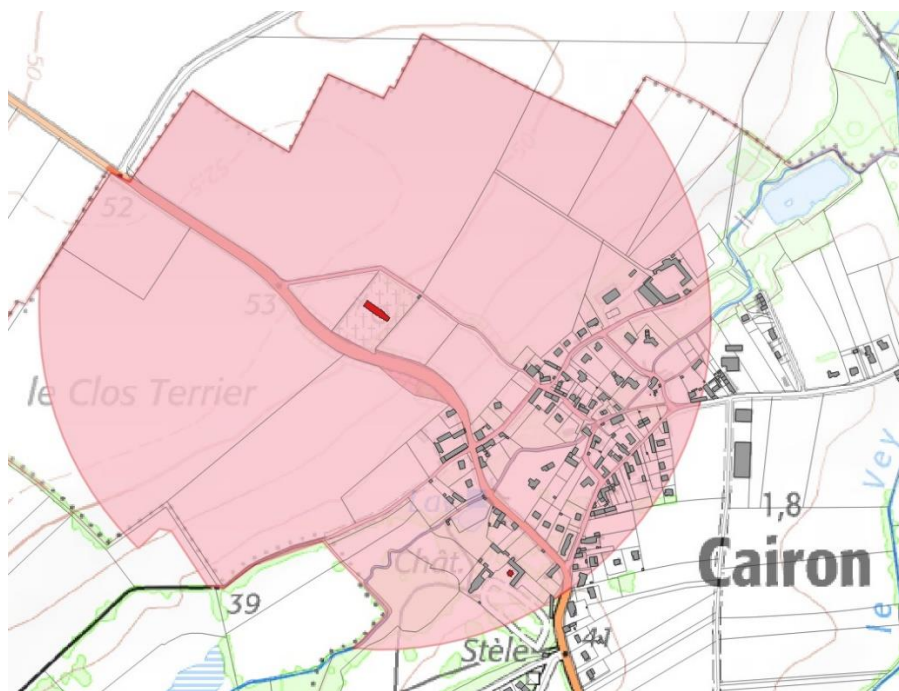
Autour du tumulus, elle préserve l'espace agricole au sein duquel les vestiges archéologiques sont isolés, comme hors du temps.



Eglise Saint-Hilaire de Cairon

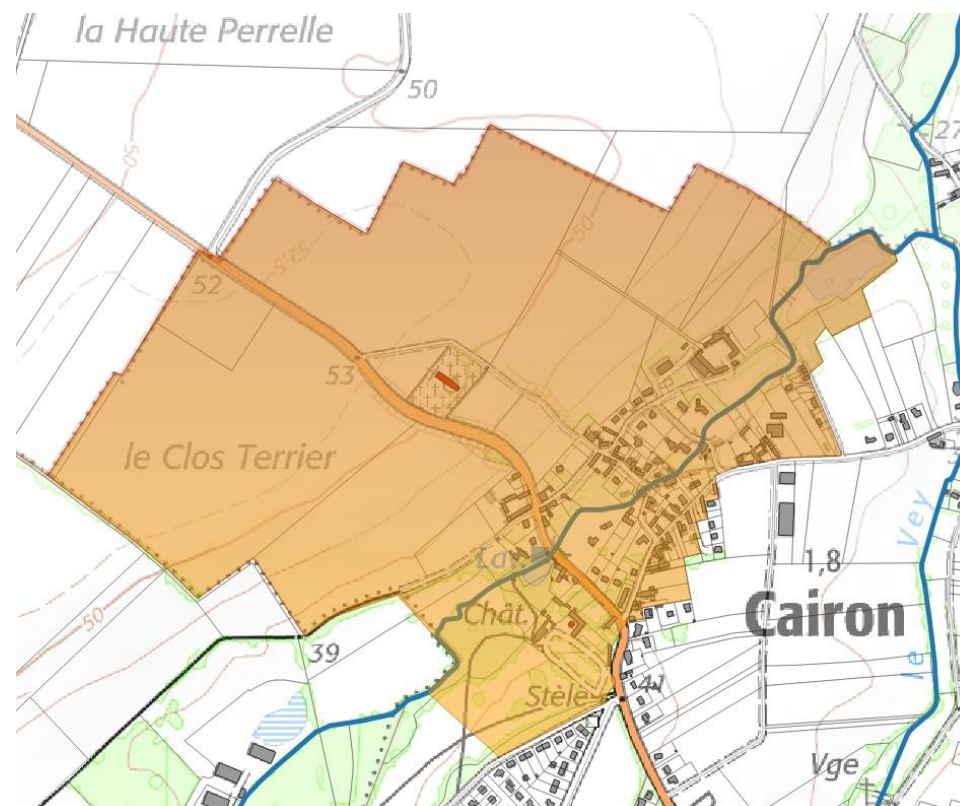
## Proposition de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Hilaire

Protection actuelle – « AVANT »



Les abords de 500 mètres couvrent une surface de 69,7 ha.

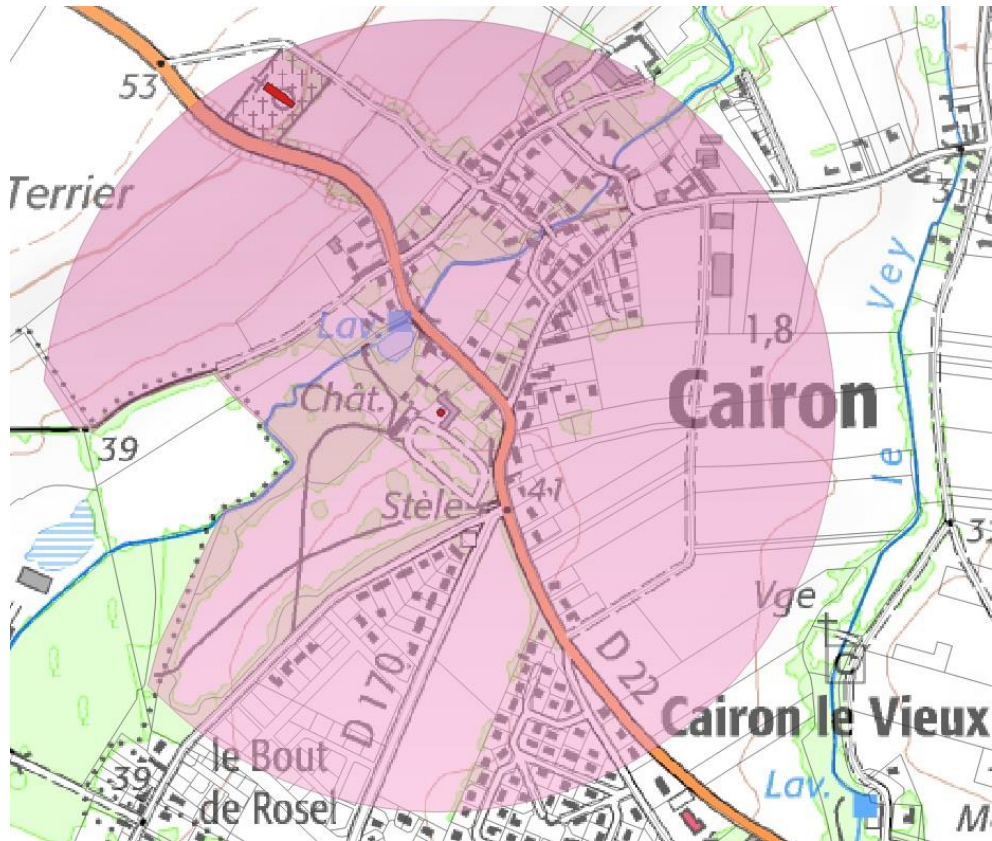
Protection proposée – « APRES »



Le périmètre délimité des abords proposé couvre 81,8 ha, soit 117 % de la surface initiale. Cette augmentation est essentiellement due à l'extension du périmètre jusqu'aux limites ouest et NE de la commune.

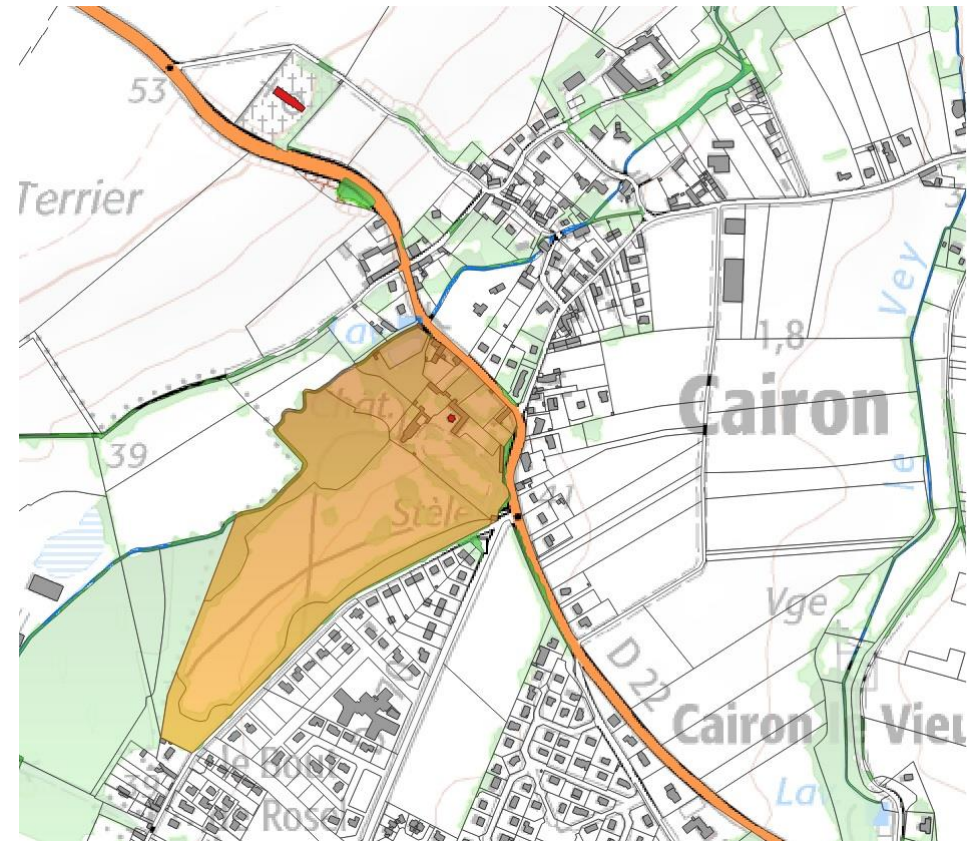
## Proposition de périmètre délimité des abords du colombier du château de Cairon

## Protection actuelle – « AVANT »



Les abords de 500 mètres couvrent une superficie de 83 ha.

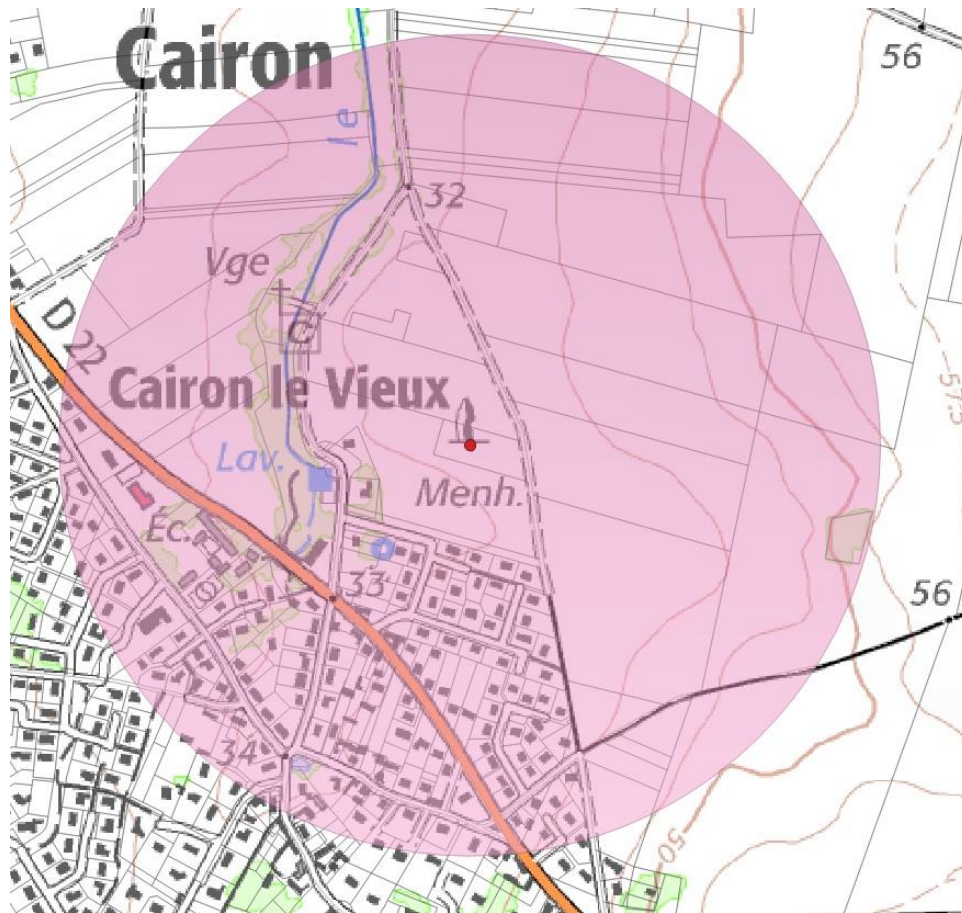
## Protection proposée – « APRES »



Le périmètre délimité des abords proposé couvre une superficie de 10,5 ha, soit un peu plus de 12,5 % de la surface des abords de 500 mètres.

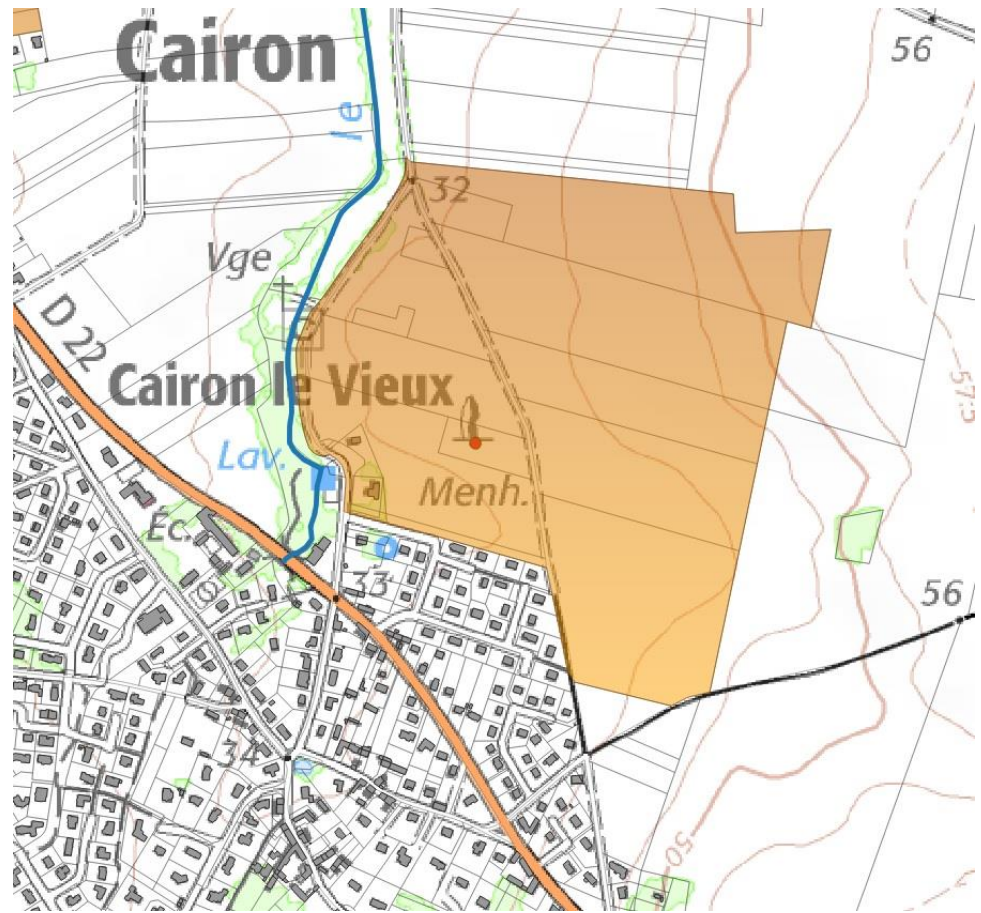
## Proposition de périmètre délimité des abords du mégalithe

Protection actuelle – « AVANT »



Les abords de 500 mètres couvrent une surface de 80,6 ha.

Protection proposée – « APRES »



Le périmètre délimité des abords proposé couvre une surface de 27,5 ha, soit un peu plus de 34 % des abords dits des 500 mètres.

## Proposition de périmètre délimité des abords de l'église et du château de Lason sur la commune de Cairon

Protection actuelle – « AVANT »



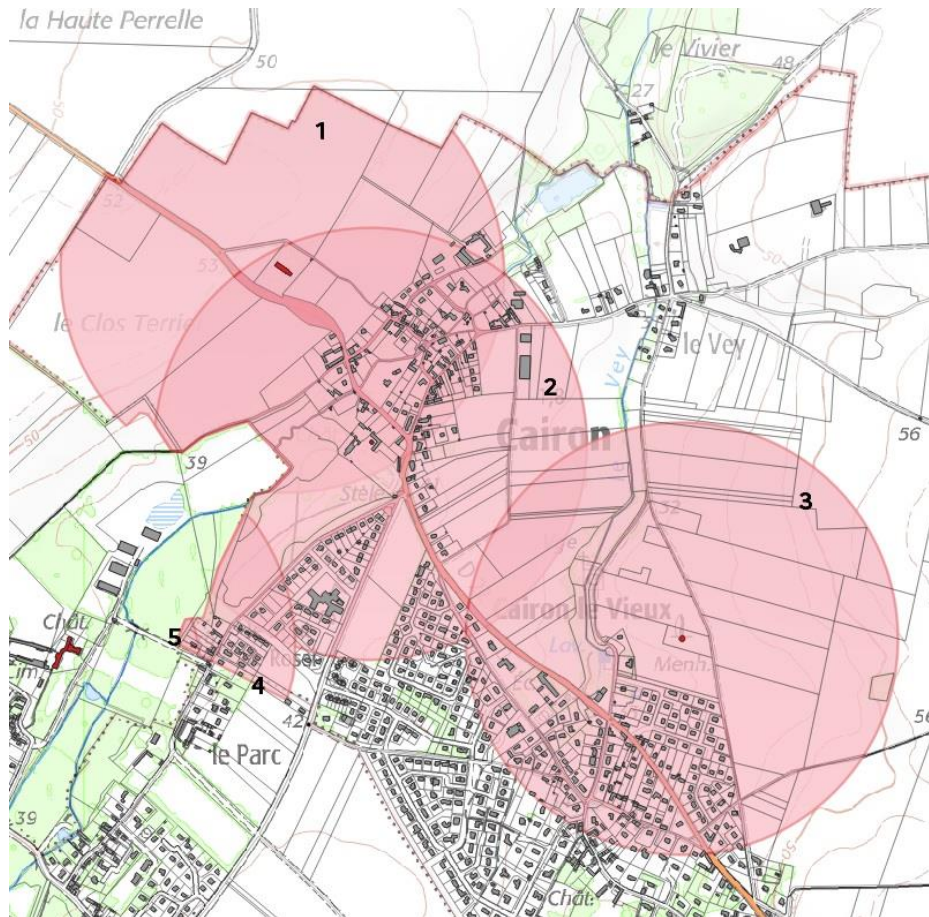
Les abords de 500 mètres couvrent une surface cumulée de 6,7 ha.

Protection proposée – « APRES »

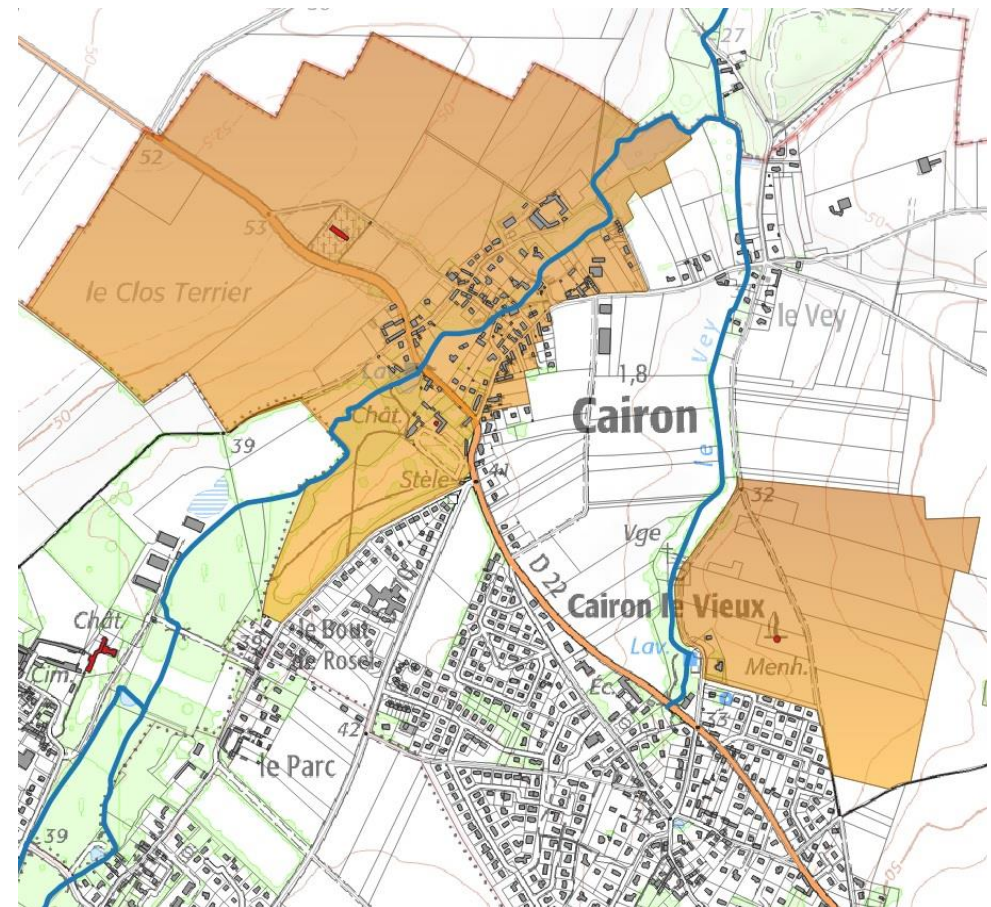


Le périmètre des abords du château et du clocher de l'église de Lason, à Rots, est supprimé sur la commune de Cairon.

## PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS - synthèse

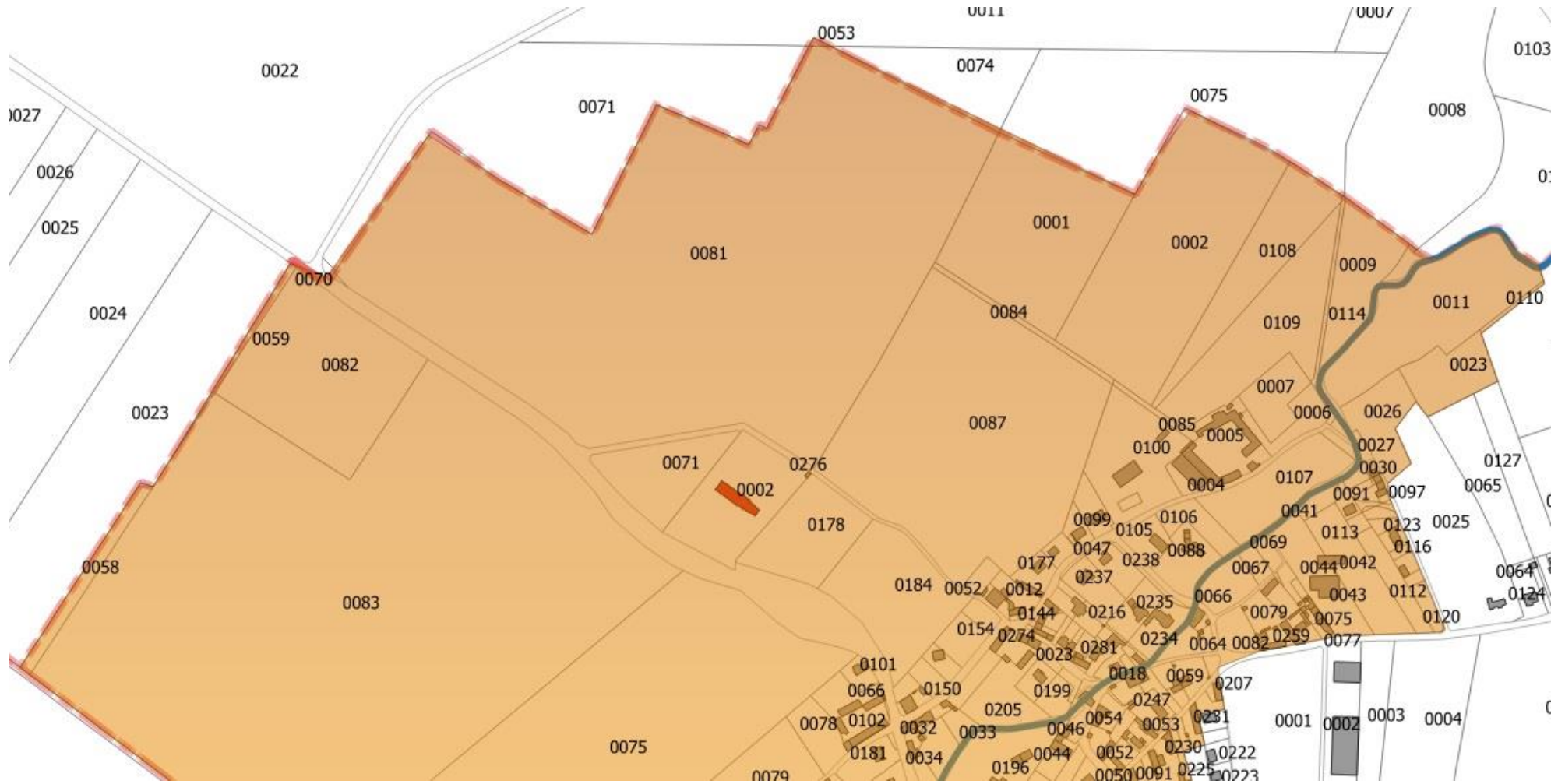


Périmètres d'abords de 500 mètres – surface couverte : 187,5 ha.

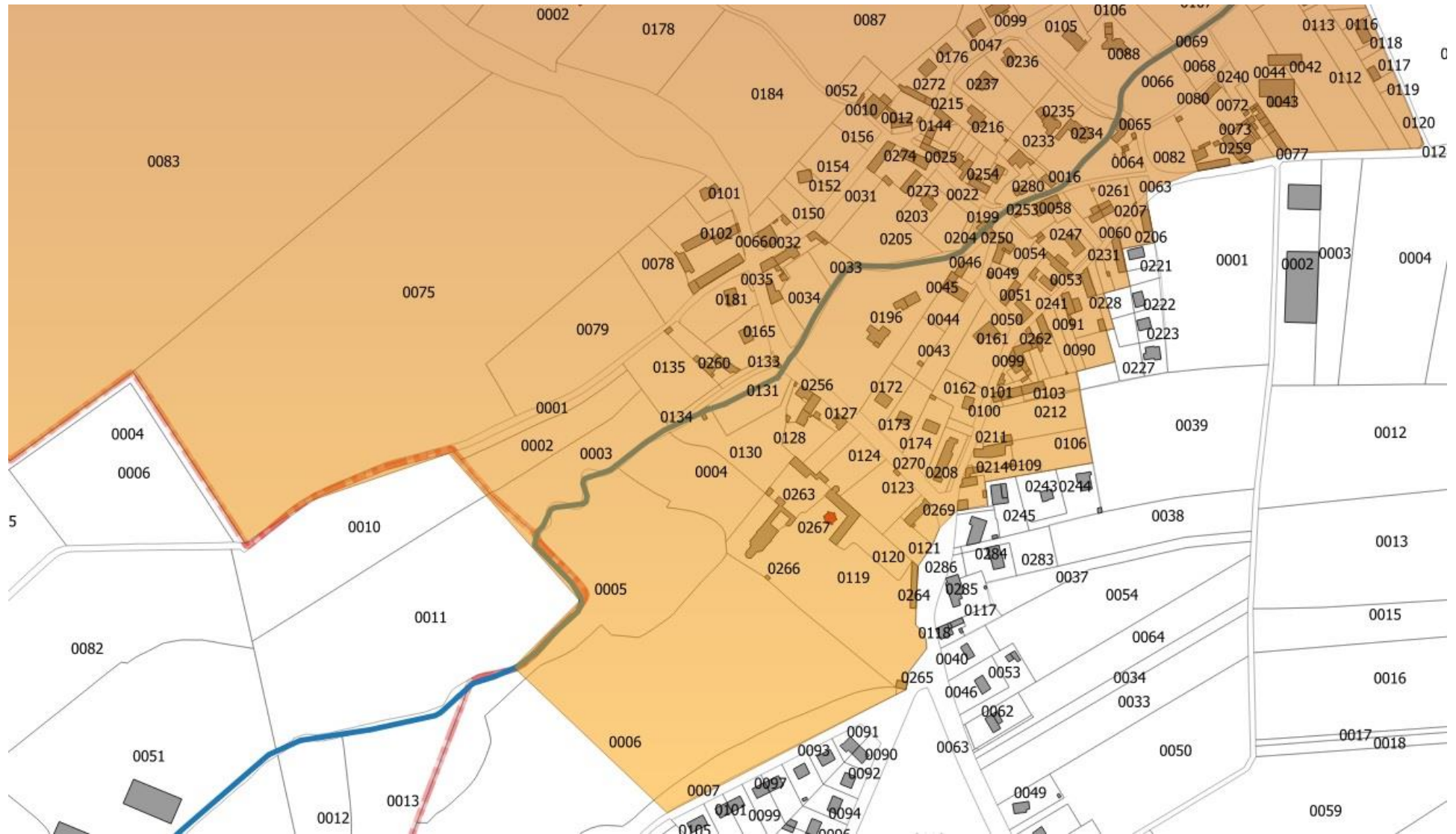


Périmètres délimités des abords – surface couverte : 113 ha, soit 60,7 % de la surface initiale.

# EXTRAIT CADASTRAL du PDA de l'église Saint-Hilaire – partie nord

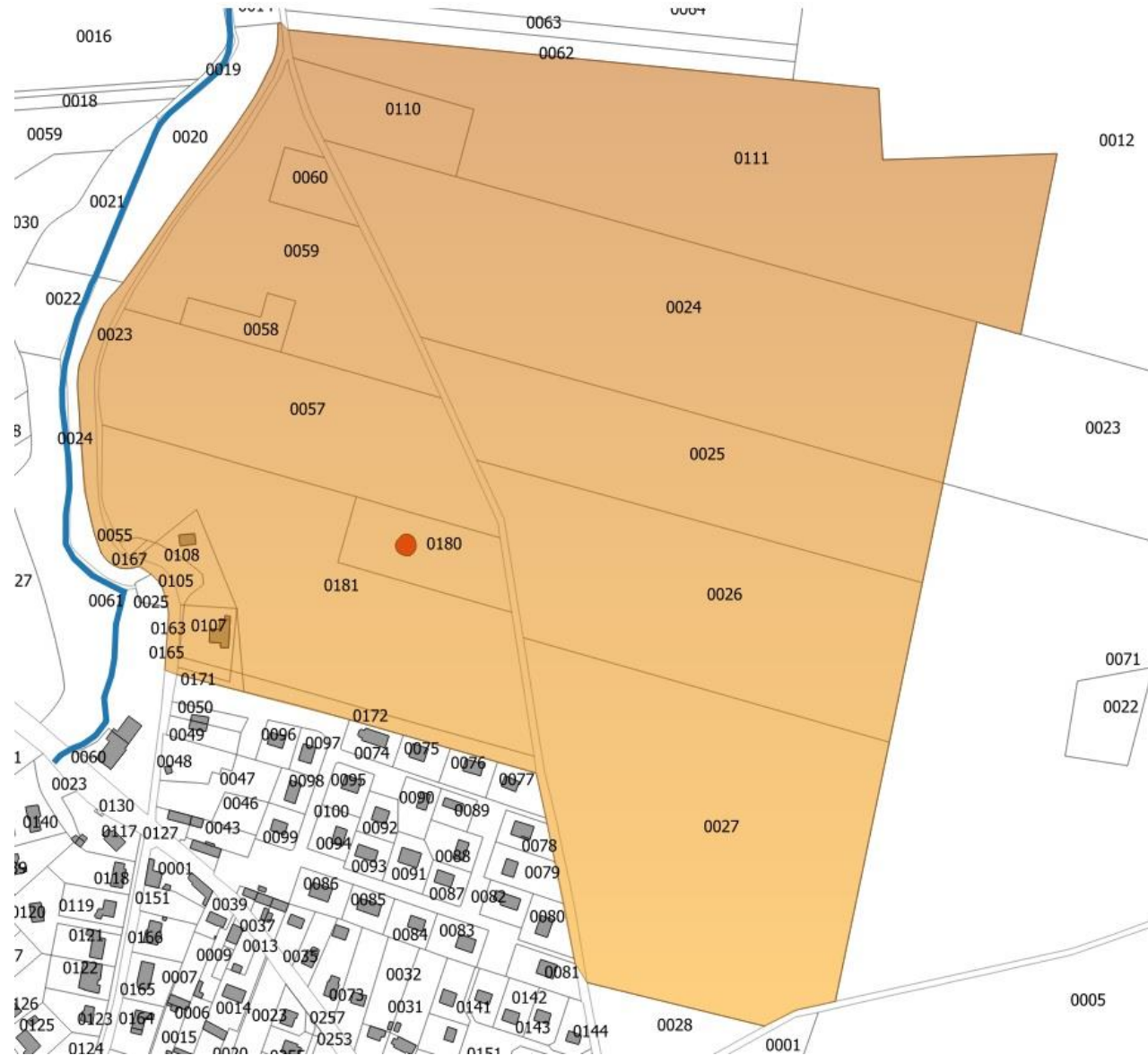


# EXTRAIT CADASTRAL du PDA de l'église Saint-Hilaire – partie sud





## EXTRAIT CADASTRAL du PDA du mégalithe dit « de la Pierre Tourneresse »





## PLAN LOCAL D'URBANISME

| Modification n°3

# 1. Rapport de présentation

| APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, Monsieur Joël BRUNEAU

**1. Notice de présentation**

**Table des matières**

<b>1. Présentation de la procédure et de son contenu</b>	<b>3</b>
1.1. Objectifs de la procédure	3
1.2. Situation de la commune et enjeux de la modification	5
1.3. La compatibilité des modifications projetées avec le SCOT	8
<b>2. Les modifications apportées au plan en vigueur</b>	<b>12</b>
2.1. Présentation des modifications et de leur justification	12
2.2. Les modifications apportées et les pièces impactées	18
<b>3. Récapitulatif des modifications apportées et mise à jour du tableau des surfaces</b>	<b>34</b>

# 1

## PRESENTATION DE LA PROCEDURE ET DE SON CONTENU

### 1.1 Objectifs de la procédure

#### a) Le contexte juridique de la procédure de modification

La modification du PLU est régie par les articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 153-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 153-37, du maire qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 121-28, ainsi qu'aux articles L. 151-28 et L. 151-29, lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 153-8, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 153-43, du conseil municipal.

En l'espèce, la modification aujourd'hui envisagée porte :

- sur la suppression d'un secteur 1AUh résiduel réservé initialement à la réalisation d'un équipement de santé (aujourd'hui réalisé),
- sur le reclassement en zone U de terrains aujourd'hui urbanisés ou en cours d'urbanisation,
- sur l'assouplissement des dispositions concernant la forme des toitures dans les zones U et 1AU,
- sur la suppression de plusieurs emplacements réservés,
- sur la prise en compte de la trame verte et bleue de Caen-Métropole,
- sur la prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ALUR<sup>1</sup> (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové) et de la LAAF<sup>2</sup> (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la

<sup>1</sup> LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014.

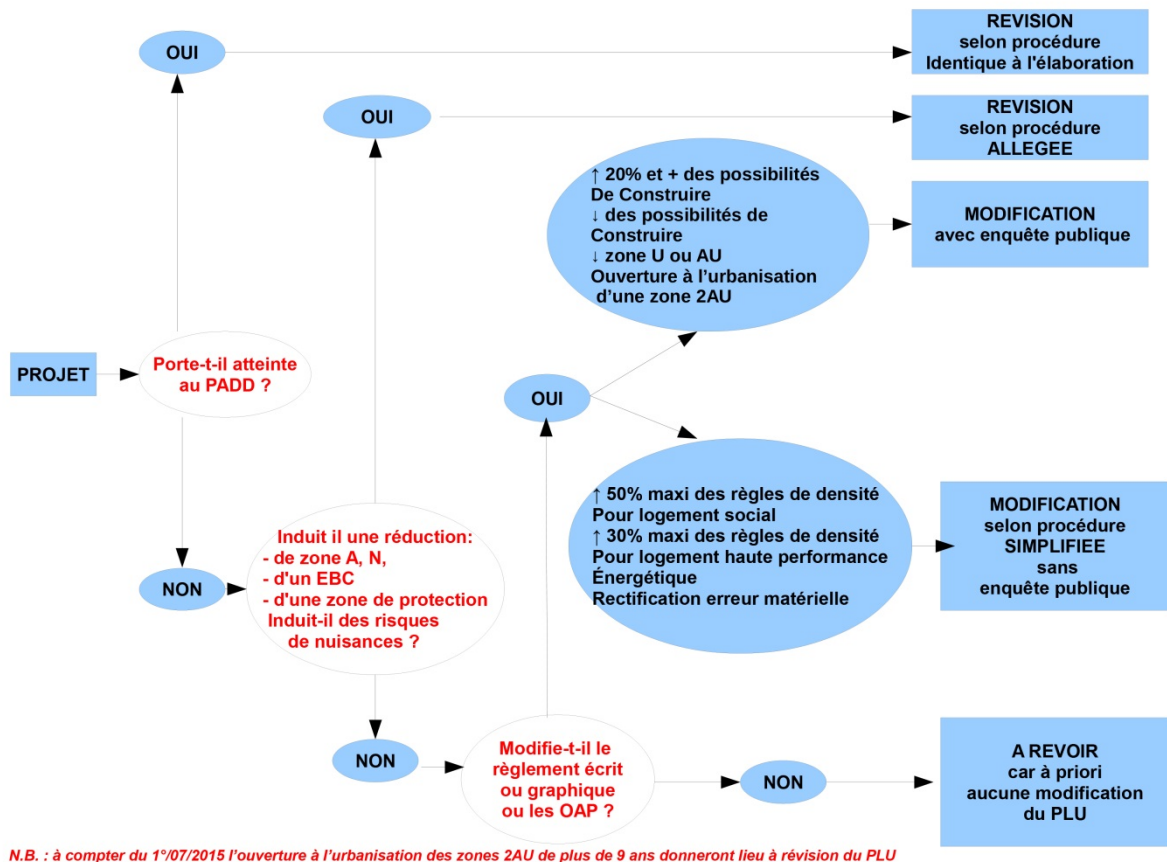
<sup>2</sup> LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.

Forêt), en particulier celles s'appliquant notamment aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ou portant sur la suppression du COS (loi ALUR).

En conclusion, et au vu des modifications projetées, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification engagée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU.

Dans ce contexte, la modification du PLU de la commune peut donc être engagée.

## b) Le diagramme des nouvelles procédures



## c) Historique du Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Cairon a été approuvée le 14 juin 2007.

Depuis cette date, ce document a fait l'objet de deux procédures de modification :

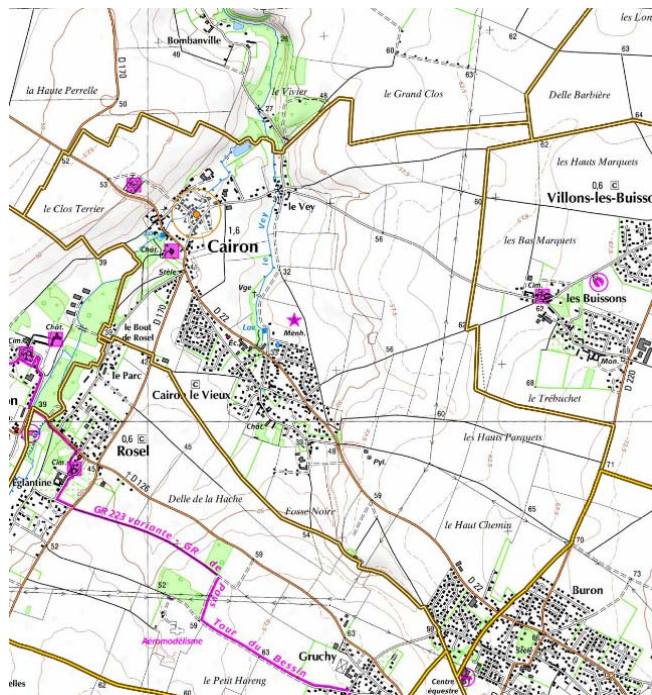
- une première modification approuvée le 08 décembre 2009, qui avait pour objectifs d'ouvrir à l'urbanisation une zone « bloquée » AU et de faire évoluer le règlement au regard des besoins des habitants et des évolutions en matière d'exigence architecturale et de souci écologique ;
- une seconde modification adoptée le 21 février 2012, ayant permis de faire évoluer le règlement des zones U et 1AU et de rectifier deux erreurs matérielles.

Une nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme de Cairon est aujourd'hui envisagée afin de procéder à des adaptations des règlements graphiques et écrits.

## 1.2 Situation de la commune et enjeux de la modification

### a) Situation géographique

La commune de Cairon se situe à environ 11 kms au nord-ouest de Caen.



Traversée par les vallées de la Mue et du Vey, Cairon offre un cadre de vie de qualité aux portes de l'agglomération caennaise.

La commune est traversée par la RD n°22, qui relie Caen (quartier de la Folie-Couvrechef) et Creully, au nord-ouest. La présence d'un réseau viaire significatif contribue à en faire un lieu de résidence attractif.

La commune, d'une superficie de 591 ha, est limitrophe de :

- Thaon au nord ;
- Anisy au nord-est ;
- Villons-les-Buissons à l'est ;
- Saint-Contest au sud-est ;
- Authie au sud ;
- Rosel au sud-ouest, et enfin ;
- Lasson à l'ouest.

## b) La commune au sein du SCOT

La commune de Cairon est comprise dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale Caen-Métropole.

Ce territoire de projet s'étend sur la quasi-totalité de l'aire urbaine de Caen. Il comprend 9 Communautés de Communes, ainsi que la Communauté d'Agglomération Caen-la-Mer ; soit, au total, 143 communes regroupant 330 000 habitants, c'est-à-dire la moitié de la population du Calvados.



Sur un plan à la fois réglementaire et opératoire, la position de la commune dans l'armature urbaine du SCOT – la commune de Cairon y figure parmi les communes membres de l'espace rural ou périurbain – renvoie à une série de dispositions traduites dans le D.O.G. (Document d'Orientations Générales) du SCOT, selon « une approche graduée » :

- des objectifs de protection, de préservation, d'aménagement et d'urbanisme, fondateurs du projet de territoire,
- des recommandations : des mesures concrètes dont le SCOT entend favoriser la mise en œuvre, sans toutefois leur conférer un caractère opposable,
- des orientations : elles s'imposent au PLU.

Les impératifs de réduction de la consommation d'espace définis par le SCOT de Caen Métropole sont mis en œuvre au travers d'orientations et de recommandations spécifiques en matière de densité et de mixité, que chacune des communes (réparties selon huit classes) se doit de respecter en l'absence de PLH ou de PLU communautaire.

### c) La situation en matière de construction neuve

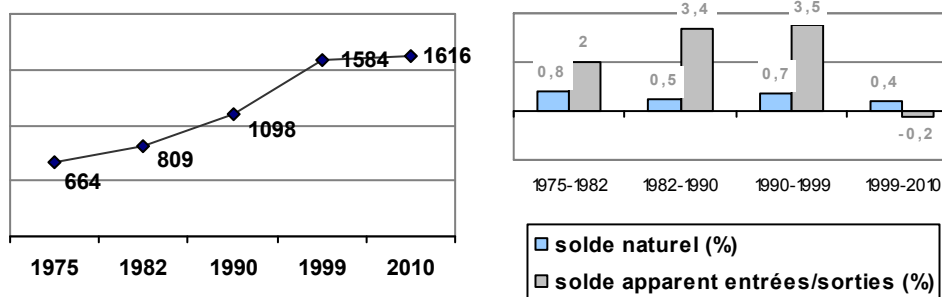
En matière d'habitat et de construction, la commune connaît ces dernières années une évolution significative, qui fait suite à une période de forte croissance.

Entre 1999 et 2010, le nombre de résidences principales poursuit sa progression, mais à un rythme beaucoup plus lent qu'au cours des années 1990. Ces dernières sont passées de 496 à 562 (+13,3%), alors qu'elles avaient progressé de plus de 52% entre 1990 et 1999.

Ainsi, entre 2000 et 2010, près de 8,5 logements sont en moyenne construits chaque année sur la commune, contre 15 logements annuels sur la période 1990-1999 (source : *Sitadel*).

### d) Les évolutions sur le plan démographique

Sur la période récente (1999-2010), la population est restée relativement stable (+2%) en dépit d'un rythme de la construction neuve relative soutenu (voir plus haut). Une évolution qui tranche quelque peu avec la décennie précédente (1990-1999), durant laquelle la population de la commune a augmenté de plus de 44% environ. Cette stagnation enregistrée lors de la dernière décennie est très largement liée à une très forte détérioration du solde migratoire (-0,2% par an) ; un solde désormais négatif et ce, pour la première fois depuis le début des années 1970.



Sources : Insee

Alors que la représentation des 30-44 ans au sein de la population communale a connu une importante diminution entre 1999 et 2010 (de l'ordre de 8%), au contraire des 45-59 ans (+8,1%), la municipalité souhaite infléchir cette tendance au vieillissement de la population communale en favorisant l'installation de nouveaux habitants.

En outre, la chute spectaculaire du solde apparent des entrées-sorties a également eu pour conséquence d'entraîner une sérieuse chute de l'indice de jeunesse communal (rapport entre la population des moins de vingt ans et celle âgée de plus de soixante ans). En effet, cet indice était de 2 en 2010, alors qu'il était supérieur à 3,5 en 1999. Notons qu'au dernier recensement de l'INSEE de 2012, cet indice est tombé à environ 1,5.

Cette importante diminution des classes d'âge les plus jeunes pourrait donc avoir de sérieuses conséquences sur la pérennité des équipements présents sur la commune (dont l'école primaire).

### e) Les enjeux de la modification

En procédant à la modification de son plan local d'urbanisme – et au-delà de la mise à jour de son document et de la prise en compte de nouvelles normes de rang supérieur – la commune de Cairon souhaite engager une nouvelle étape de son développement, tel qu'il avait été défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) lors de la révision du PLU intervenue en 2007.

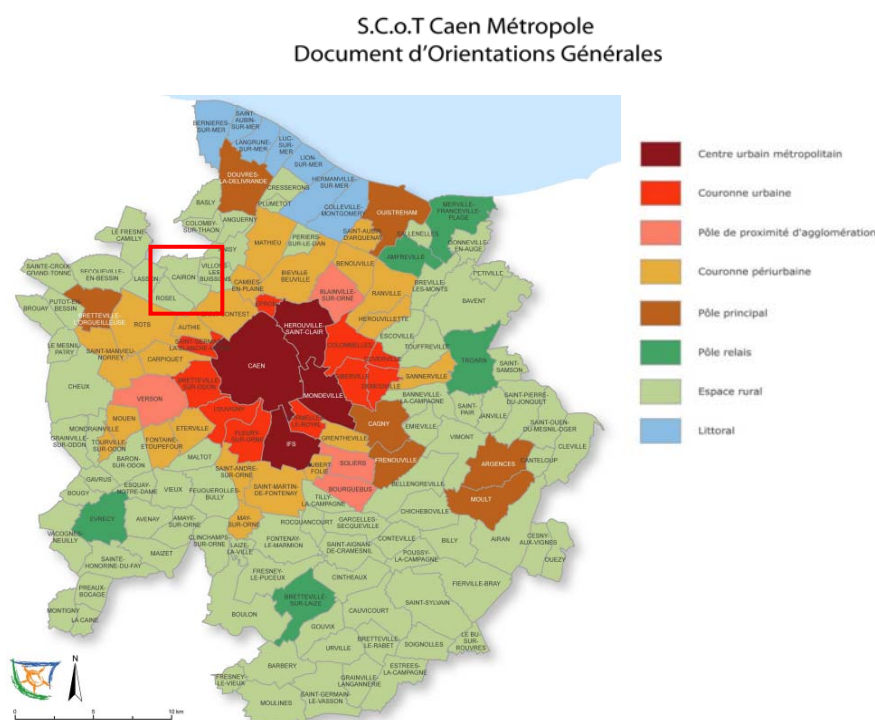
Cette modification doit permettre en effet de participer au renouvellement de la population communale pour faire face à l'accélération du vieillissement qui caractérise le territoire ces dernières années. Elle vise également à renforcer la mixité urbaine et générationnelle et à garantir le maintien de son offre de services et d'équipements, au premier rang desquels ses équipements scolaires.

## 1.3 La compatibilité des modifications projetées avec le SCOT

### a) Généralités

Le SCOT, approuvé le 20 octobre 2011, a défini une armature urbaine qui s'articule autour d'unités polarisantes et d'espaces polarisés à vocation résidentielle.

Les communes comprises dans le périmètre du SCOT ont ainsi été hiérarchisées en fonction de leur niveau de population, d'équipements et de services, de leurs activités économiques, ainsi qu'au regard de leur proximité avec l'agglomération (proximité géographique, liaisons routières...).



Tel que précisé dans le D.O.G. (Document d'Orientations Générales) et comme rappelé plus haut, huit strates territoriales structurent ainsi le territoire du SCOT :

- un centre urbain métropolitain,
- une couronne urbaine,
- des pôles de proximité,
- une couronne périurbaine proche,
- des pôles principaux,
- des pôles relais,
- l'espace rural, dont fait partie la commune de Cairon,
- l'espace littoral.

Le S.C.o.T a défini pour chaque ensemble, des recommandations et des orientations vis-à-vis desquels les documents d'urbanisme des communes doivent se tenir dans un rapport de compatibilité.

A titre d'exemple, et pour les communes de l'espace rural (groupe auquel appartient Cairon), les documents d'urbanisme devront prévoir que, « pour les opérations situées dans les zones d'urbanisation future et portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, la densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 12 logements par hectare. » (Extrait du DOG).

## b) Enveloppe foncière

Cairon compte donc parmi les 84 communes de l'espace rural ou périurbain de Caen Métropole. Pour ces communes, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT indique que leur développement devra être « modéré, contenu et particulièrement économe en espace » et qu'elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal. Leur extension devra donc être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle.

Concernant ces communes de l'espace rural ou périurbain, il est précisé que, pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, la surface totale qui pourra être ouverte à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante : *Nombre de logements (au 1er janvier de l'approbation du SCoT) X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme.* Ce potentiel ne pourra être inférieur à 2 hectares.

En 2011, 646 logements étaient recensés sur la commune de Cairon. Aussi, depuis le 20 Octobre 2011 et pour les vingt prochaines années, Cairon dispose d'une enveloppe foncière qui s'élève à 16,15 ha.

Depuis cette date, le syndicat mixte Caen-Métropole a précisé les conditions d'application de cette règle dans sa fiche 3.3.1. « Dispositions applicables aux communes de l'espace rural ou périurbain concernées ».

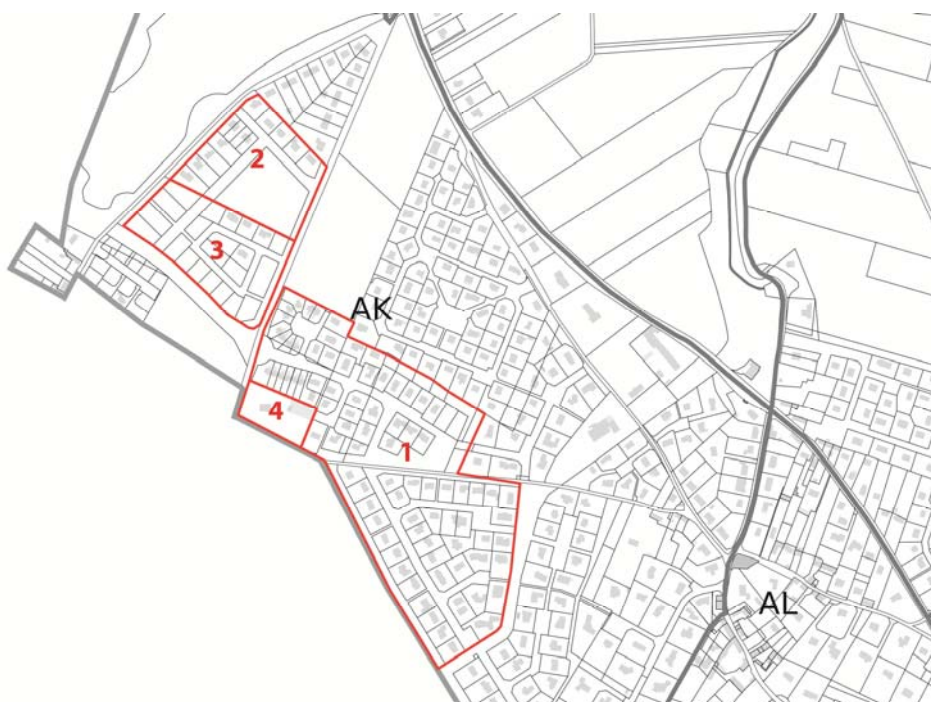
Cette fiche stipule ainsi que « l'enveloppe spatiale définie par le calcul correspond donc au potentiel d'ouverture à l'urbanisation sur 20 ans des zones à urbaniser à dominante d'habitat.

*Ce potentiel comprend donc les zones NA et AU existantes du POS ou du PLU ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'aménager au 14 février 2012 (date à laquelle le SCoT est devenu exécutoire), ainsi que les nouvelles zones 1AU et 2AU qui seraient inscrites à l'occasion d'une révision de PLU.*

Ce potentiel ne comprend pas :

- les espaces classés en zone urbaine (U) dans le POS ou le PLU, qu'ils soient bâtis ou non,
- les espaces destinés à accueillir des équipements dès lors qu'ils sont nécessaires à la population résidente de la commune (ou que l'équipement est déclaré d'intérêt communautaire). »

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, 4 permis d'aménager ont été déposés en zone 1AU, dont trois ont bénéficié d'un arrêté avant la date du 14 février 2012 :



- 1 - Hauts du Manoir (tranches 1, 2 et 3) : autorisation délivrée en mars 2010
- 2 – Ecureuil 1 : autorisation délivrée en juin 2010
- 3 – Ecureuil 2 : autorisation délivrée en août 2012
- 4 – Opération isolée : autorisation délivrée en août 2014 (terrain d'assiette : 0,5 ha)

Par conséquent, 0,5 ha doivent être aujourd'hui soustraits à l'enveloppe foncière initiale (16,15 ha) ; soit, une enveloppe foncière pour les 20 prochaines années s'élevant à 15,65 ha.

Aussi, le potentiel constructible (hors zone U) inscrit dans le PLU de la commune après modification – soit, la surface des zones 1AU et AU – ne devra-t-il pas être supérieur à 15,65 ha... ou à tout le moins s'en rapprocher afin de ne pas présenter d'incohérence ou d'incompatibilité majeures avec les orientations du SCOT (cf. tableau des surfaces mis à jour p.35).

### **C) La trame verte et bleue**

Tel qu'indiqué dans le Guide de la Trame Verte et Bleue de Caen-Métropole, la délimitation des continuités naturelles protégées par le PLU doit prendre en compte la trame identifiée par le SCOT. Ce travail s'effectue en trois étapes :

#### 1. La protection des cœurs de nature

Il s'agit d'espaces bénéficiant déjà de protections et ayant été cartographiés précisément, dont les périmètres sont parfois disponibles sous forme de fichiers numériques géo-référencés. Leur incorporation dans les PLU avec le statut de zones naturelles ne pose donc pas de problème particulier.

Notons que la commune de Cairon n'est concernée par aucun cœur de nature, le cœur de nature le plus proche étant situé en partie sur la commune de Fontaine-Henry.

#### 2. La protection des principes de continuité

Ils ont fait l'objet d'une cartographie schématique à l'échelle 1/25.000 et de vérifications partielles sur le terrain. Les cartes, qui couvrent l'ensemble du territoire du SCOT, sont disponibles auprès de Caen Métropole. L'objectif de ce travail est d'aider les communes et leurs prestataires dans la délimitation des zones naturelles, étant entendu que les délimitations proposées peuvent être affinées et adaptées dans le cadre d'une approche plus approfondie. A défaut de reprendre ces propositions, et conformément aux dispositions du DOG, c'est une bande d'une largeur minimale de dix mètres à l'intérieur de ces continuités qui doit être protégée par un zonage inconstructible, les cours d'eau devant également être protégés sur une largeur minimale de dix mètres de part et d'autre.

La commune de Cairon est en revanche concernée par ces principes de continuité cartographiés par Caen-Métropole : deux continuités surfaciques peuvent être identifiées, ainsi que deux continuités linéaires, le Vey et la Mue.

#### 3. La protection des zones naturelles d'intérêt écologique potentiel

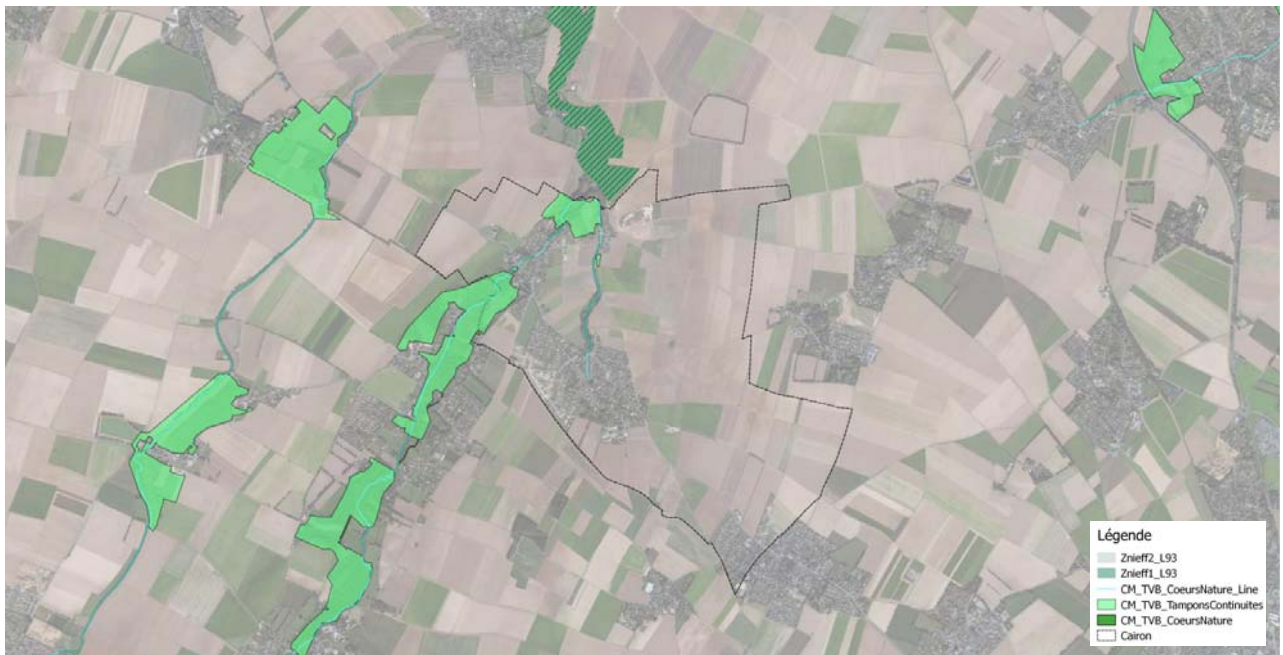
Leur carte attire l'attention des communes sur la présence probable d'intérêts écologiques pouvant justifier des mesures de protection. Il appartient à chaque commune, dans le cadre de son PLU, de mettre en œuvre les mesures de protection appropriées.

Selon le contexte, il s'agira d'un zonage de type naturel (N) ou agricole (A), ou encore du régime des espaces boisés classés, ou de l'identification d'éléments paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 7° (*futur L 123-1-5 7° en 2011*). Ce dernier régime juridique peut en effet s'appliquer à des éléments végétaux présentant un intérêt écologique en plus de leur intérêt paysager : par exemple des jardins, des vergers, des haies, des arbres isolés, des lisières de bois, la végétation d'accompagnement des ruisseaux et des chemins... Pour que l'identification au document graphique ait un intérêt, il faut que le règlement du PLU soumette à autorisation du maire tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments.

Pour permettre à la commune d'utiliser au mieux ces divers outils de protection, il est nécessaire que les études environnementales réalisées dans le cadre du diagnostic du PLU s'intéressent de près à ces «zones».

La commune de Cairon n'est concernée directement par aucune ZNIEFF. On relèvera toutefois l'existence de deux ZNIEFF dont les contours affleurent les limites de la commune :

- La ZNIEFF 1 « Coteaux calcaires et fond de vallée de la Mue »,
- la ZNIEFF 2 « Vallée de la Seulles, de la Mue et de la Thue.



Au vu de ces différents éléments, la prise en compte de la trame verte et bleue de Caen-Métropole nécessitera quelques ajustements réglementaires présentés ci-après.

# 2

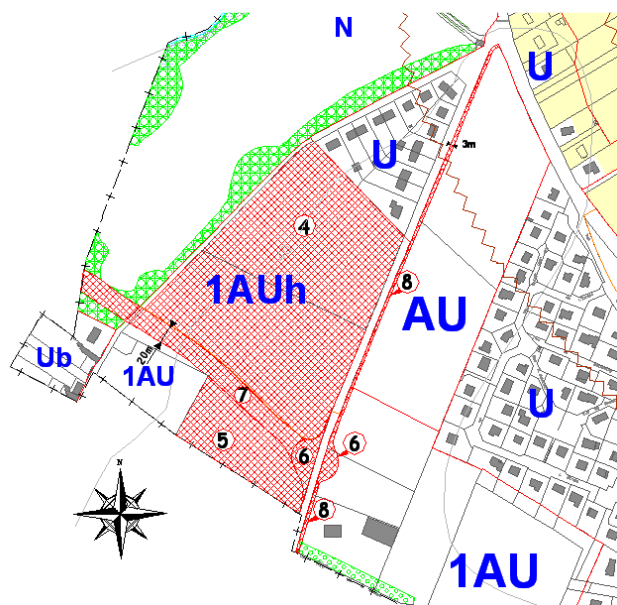
## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN EN VIGUEUR

### 2.1 Présentation des modifications et de leur justification

#### a) La suppression du secteur 1AUh

Le secteur 1AUh inscrit dans le document initial couvre une surface d'environ 4,4 ha. Il se situe à l'ouest d'une future zone à urbaniser et d'opérations pavillonnaires réalisées ces dernières années.

Sur le règlement graphique en vigueur, ce terrain est donc classé en secteur 1AUh, zone naturelle d'urbanisation immédiate dont les dispositions particulières tendent à favoriser l'implantation d'un équipement lié à la santé. Cette volonté d'accueillir un tel équipement est d'ailleurs inscrite dans le PADD de la commune, dans le cadre de la cinquième orientation : « Participer à la mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire », qui prévoit la possibilité d'accueillir un équipement lié à la santé.



Règlement graphique en vigueur

Cette zone jouxte :

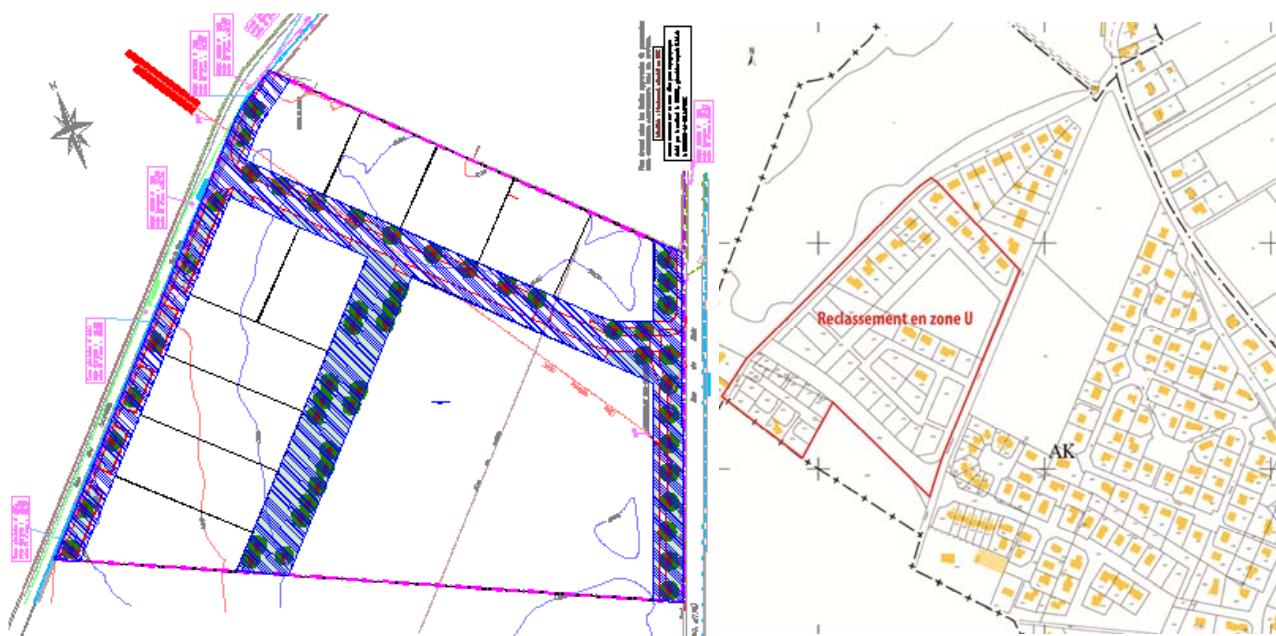
- une zone U au nord,
- une zone AU à l'est,
- une zone 1AU au sud,
- une zone N à l'ouest.

Cette zone comprend, le long de sa limite ouest, un espace boisé classé à conserver.

Conformément aux orientations du PADD, ce secteur 1AUh accueille aujourd'hui un équipement lié à la santé, qui s'est matérialisé par la création et l'aménagement du lotissement *des Écureuils 1*. Établi sur la parcelle anciennement cadastrée AK n° 85, d'une superficie de 2,2 ha environ, ce lotissement ne couvre toutefois pas l'intégralité du secteur 1AUh, qui présente une superficie totale de 4,3 ha. La conception et l'aménagement de ce lotissement se sont donc avérés être plus économe en foncier qu'initialement prévu.

Mais, il apparaît surtout que la superficie de ce secteur a été largement surdimensionnée au moment de la révision du PLU. A ce sujet, le rapport de présentation précisait déjà, que « si toutefois, ce projet ne devait pas voir le jour, la destination de la réserve permet d'envisager la possibilité d'accueillir une autre structure liée à la santé. Le cas échéant, **l'emprise de cette réserve pourrait être réduite, voire supprimée, à l'occasion d'une modification du PLU. Dans une telle hypothèse, les terrains concernés seraient alors affectés à de l'habitat (...)** ».

Comme l'illustrent le plan de composition de ce lotissement et l'extrait du plan cadastral ci-dessous, la réalisation de cet équipement dans le cadre de l'opération Ecureuil 1 est en voie d'achèvement.



Toute la partie sud de ce terrain (Ecureuil 2, d'une superficie de 2,2ha), se retrouve donc aujourd'hui couverte par un secteur inapproprié. La commune souhaite donc aujourd'hui modifier son plan local d'urbanisme afin de mettre en cohérence son plan avec l'aménagement en cours de réalisation aujourd'hui (opération d'habitat), en reclassant le terrain en question en zone U mixte à vocation principale d'habitat.

Alors que l'équipement de santé est en cours de réalisation, le maintien du secteur 1AUh n'apparaît plus indispensable. La partie sud de ce secteur 1AUh est de plus reclassée en zone 1AU. Le règlement de la zone 1AU est donc modifié afin de supprimer toutes les références au secteur 1AUh.

#### b) Le reclassement en zone U de terrains aujourd'hui urbanisés ou en cours d'urbanisation

Parallèlement, le terrain d'assiette du lotissement **Les Ecureuils 1** est également reclassé en zone U, de même que les autres terrains classés en zone 1AU de la commune ayant accueilli des opérations d'habitat ces dernières années, et notamment les terrains ayant permis la réalisation de l'opération Les Hauts du Manoir (tranches 2, 3 et 4).

Au total, la présente modification vise ainsi à reclasser en zone U environ 12 ha de terrains initialement classés en zone 1AU.

Opération	Surface (m <sup>2</sup> )
Hauts du Manoir 2	35 455
Hauts du Manoir 3	19 985
Hauts du Manoir 4	21 743
Ecureuil 1	21 750
Ecureuil 2	21 860
<b>TOTAL</b>	<b>120 793</b>
<b>TOTAL (ha)</b>	<b>12,1</b>

### c) Le reclassement en zone 1AU d'un terrain actuellement classé en zone AU



Figure 2 - Extrait du cadastre

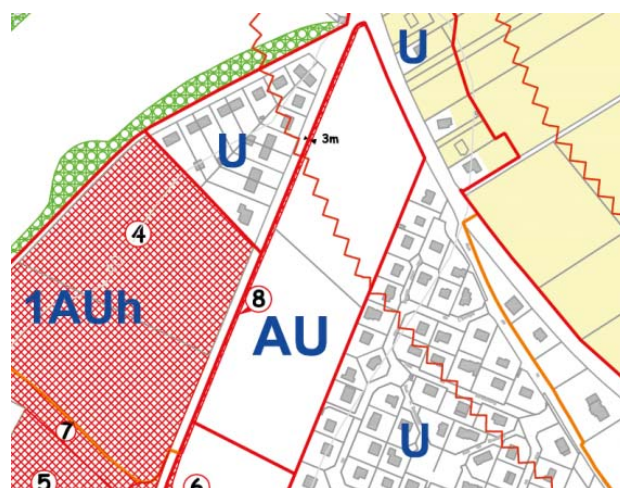


Figure 1 - Extrait du règlement graphique en vigueur

La présente procédure de modification vise également à reclasser en zone 1AU deux terrains cadastrés AK 89 et AK 110 et actuellement classés AU (zone d'urbanisation future différée).

- AK89 : 18 216 m<sup>2</sup>
- AK110 : 18 092 m<sup>2</sup>

La surface totale de l'emprise reclassée en zone 1AU couvre une surface de 3,6 ha environ.

Après modification, le potentiel constructible en zone 1AU (à vocation principale d'habitat) s'établirait à 6,2 ha, contre 2,6 ha dans le document en vigueur. Une surface jugée aujourd'hui insuffisante pour tenter d'enrayer le processus de vieillissement (voir plus haut) auquel doit faire face la commune actuellement.

### d) L'assouplissement des dispositions concernant la forme des toitures dans les zones U et 1AU

Les dispositions de l'article 11 des zones U et 1AU orientent considérablement et indirectement la forme des toitures des futures constructions en listant notamment plusieurs interdictions (toitures à un seul versant de faible pente, toitures à 4 pans de faible pente...) faisant ainsi obstacle à la mixité typologique et programmatique recherchée aujourd'hui par la commune.

La modification du PLU assouplit donc les dispositions se rapportant à la forme des toitures en zone U et 1AU.

### e) La suppression de quatre emplacements réservés

La présente modification du PLU vise également à supprimer quatre emplacements réservés, dont deux ont été définis au bénéfice de la commune :

- l'emplacement réservé n°4 destiné à recevoir l'équipement de santé évoqué plus haut,
- l'emplacement réservé n°5 destiné à recevoir un équipement de loisir d'intérêt communautaire.

Sur le document d'urbanisme actuel, l'emplacement réservé n°4 couvre l'intégralité du secteur 1AUh. Lors de la révision du PLU, l'objectif visant à réaliser un équipement lié à la santé s'était donc traduit par la création d'un secteur spécifique, mais également par la création d'un emplacement réservé. L'équipement lié à la santé étant en cours de réalisation, le maintien de cet emplacement réservé s'avère donc également inutile. En outre, le règlement de la zone 1AU – zone d'urbanisation mixte – ne s'oppose pas la création d'équipements de ce type. La commune de Cairon souhaite donc supprimer cet emplacement réservé à des fins de cohérence et de meilleure lisibilité de son plan.

Situé au sud du secteur 1AUh, l'emplacement réservé n°5, de son côté, est destiné à l'accueil d'un équipement de loisirs d'intérêt communautaire, sur un terrain d'environ 8 100m<sup>2</sup>. Lors de la révision du PLU, la commune avait défini cet emplacement réservé par précaution. La Communauté de Communes a depuis considéré que la localisation de cet équipement n'était pas optimale. La commune disposant d'autres possibilités pour accueillir de tels équipements, elle souhaite donc aujourd'hui lever cette réserve foncière.

La commune de Cairon souhaite également profiter de cette procédure de modification pour supprimer deux autres emplacements réservés, dont le bénéficiaire est le Conseil général du Calvados :

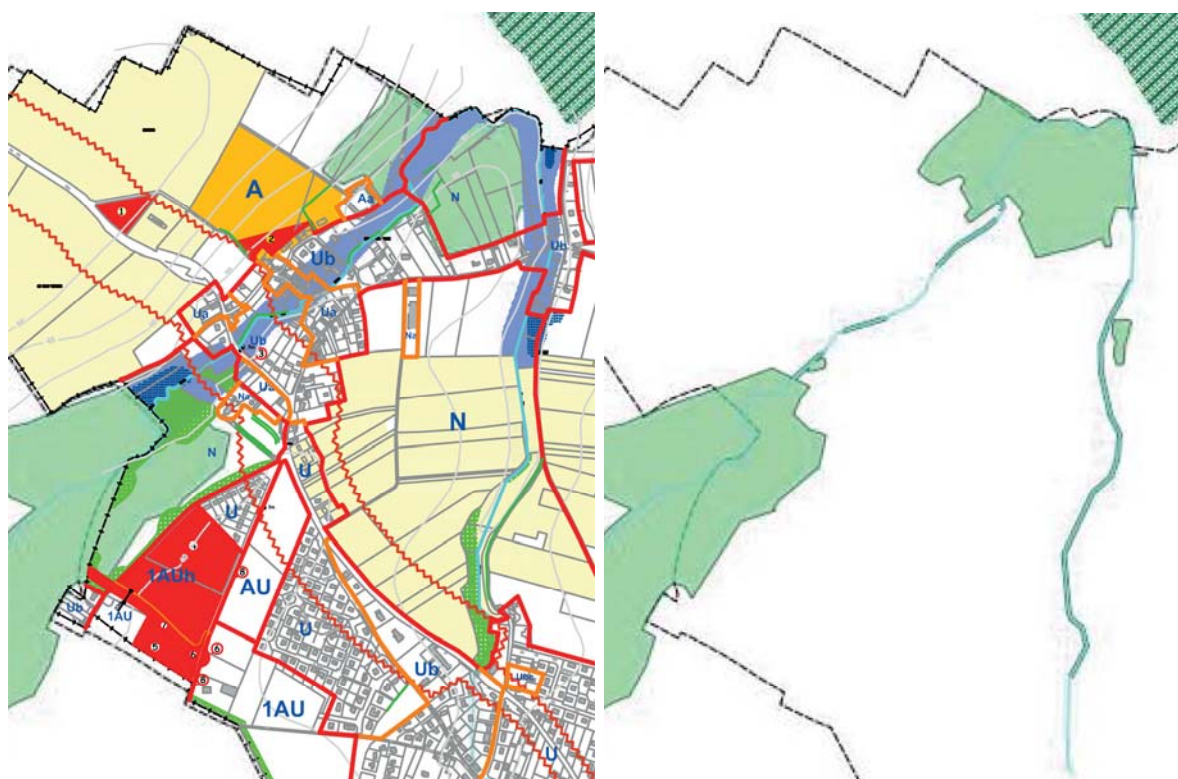
- l'emplacement réservé n°6, d'une superficie de 1 700m<sup>2</sup>, destiné à rendre possible l'aménagement d'un carrefour,
- l'emplacement réservé n°7, d'une superficie de 5 600m<sup>2</sup> (dont 1 320m<sup>2</sup> sont situés en zone naturelle), destiné à la création d'une nouvelle voie routière.

En effet, le « service foncier et domanialité » du Conseil Général ayant fait récemment savoir à la commune de Cairon qu'il n'était plus intéressé par ces deux emplacements réservés, la commune profite donc de la présente modification de son document d'urbanisme pour lever ces deux réserves foncières.

#### f) La prise en compte de la trame verte et bleue de Caen-Métropole

Le guide de Caen-Métropole se rapportant à la trame verte et bleue indique que : « Dans l'esprit de ce qui précède, la protection des continuités naturelles de la trame peut être assurée par un règlement classique de zone naturelle, sans qu'il soit besoin d'instituer un zonage spécifique. Un zonage simple et respecté dans la commune est préférable à un zonage complexe et difficile à faire appliquer. »

Ce guide précise en outre que « un règlement de zone agricole peut suffire à préserver la continuité de la trame (...) [et qu'en zone U] une marge de recul des constructions par rapport à un cours d'eau, ou encore du régime des terrains cultivés en zone urbaine (article L.123-1-9° du code de l'urbanisme) pour protéger des ensembles de jardins potagers. » peut être tout aussi approprié qu'un zonage spécifique.



Superposition règlement graphique en vigueur – trame verte et bleue

La trame verte et bleue de Caen Métropole, dont l'identification est postérieure à l'entrée en vigueur du PLU de la commune – est couverte par trois zonages spécifiques : A, N et U.

La majeure partie de cette trame (pour la partie surfacique) est intégrée dans la zone N et une petite partie en zone A. Les deux cours d'eau en revanche (la Mue et le Vey) sont également – et en partie – couverts par la zone U et une trame spécifique signalant un risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau. Une trame rendant inconstructible les terrains concernés.

Nous ne relevons aucune incompatibilité majeure entre le document actuel de la commune, la trame verte et bleue du SCOT et les dispositions qui la concernent. Néanmoins, et ce afin de garantir une protection optimale de cet espace spécifique, il est proposé d'instituer une marge de recul minimum entre les constructions éventuelles et les deux cours d'eau composant cette trame. Les zones U et N sont concernées par cette modification du règlement.

## **g) La prise en compte des lois ALUR et LAAF dans l'écriture des règlements des zones A et N**

### **1. Les modifications de l'article 2 de la zone A et N**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié les articles L. 151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus ;
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième (voir ci-après), redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

Les articles 2 des zones A et N sont donc modifiés (et homogénéisés) afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi ALUR.

### **2. La prise en compte des possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation dans les zones A et N**

La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite « LAAF »), promulguée le 13 octobre 2014, est venue modifier et préciser les dispositions concernant les SCOT et les PLU, récemment actées par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

L'un des objectifs de la LAAF est de préserver les espaces agricoles. Elle revient notamment sur les dispositions de la Loi ALUR concernant la constructibilité en zones agricoles (notamment en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits « STECAL »).

La LAAF s'attache à traiter des questions de performance économique et agro-alimentaires (titre I), ainsi que de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le but d'encourager notamment l'installation des nouveaux exploitants en maîtrisant davantage le foncier agricole (titre II).

Les titres III et IV sont consacrés à la politique de l'alimentation et des performances sanitaires ainsi qu'à l'enseignement, la formation et la recherche et développement agricoles et forestiers.

Depuis la loi ALUR, les communes ou EPCI couvert(e)s par un PLU peuvent créer en zone A et N des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) de manière exceptionnelle afin d'autoriser de nouvelles constructions.

En dehors des STECAL, la Loi ALUR précisait que les constructions existantes pouvaient seulement faire l'objet d'adaptation ou de réfection. Seuls les bâtiments en zone A, présentant un intérêt architectural ou patrimonial,

pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Les bâtiments en zones N pouvaient **uniquement** faire l'objet d'un changement de destination sous la même condition.

Désormais, avec la LAAF, tous les bâtiments des zones A et N peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

Il n'est donc plus nécessaire de justifier d'un intérêt patrimonial ou architectural pour autoriser le changement de destination des bâtiments situés en dehors des STECAL. Ces changements de destination en zone A sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis conforme de la CDNPF (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

De plus, les bâtiments d'habitation compris dans les zones A et N peuvent, depuis la LAAF, faire l'objet d'une extension à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère. Ainsi, le critère « d'extension limitée » posé par la loi ALUR n'est plus exigé.

Les autres bâtiments existants en zone A et N en revanche ne peuvent faire l'objet d'une extension que lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Enfin, comme indiqué plus haut, la loi Macron a eu de son côté pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole en rendant notamment possible la réalisation d'annexes pour les habitations occupés par des tiers et situés en zone.

Dès lors, le règlement du PLU devra fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions, mais également des annexes, permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les articles 2 des zones A et N sont donc modifiés (et homogénéisés), et leurs articles 6, 8, 9 et 10 complétés, afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi LAAF sur la question notamment des extensions des constructions d'habitation.

### 3. La suppression du COS

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le coefficient d'occupation des sols des règlements de la zone U et de la zone 1AU sont donc supprimés afin de prendre en compte les nouvelles dispositions issues de cette loi.

#### **h) La suppression des secteurs Aa et Na**

Les secteurs Aa et Na autorisant le changement de destination des constructions existantes sont supprimés au bénéfice de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

#### **i) L'identification d'un bâtiment en zone A au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme en vue de sa transformation**

Enfin, la commune – sur fond de réécriture de la zone A (voir plus haut) et des nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR – entend favoriser et encourager les projets de réaffectation des bâtiments situés en zone agricole en désignant ces derniers au titre de l'article L.151-11 : « *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* »

Élément d'appréciation important au vu des conditions précisées dans l'article précité, les transformations d'usage éventuelles dont pourraient faire l'objet les bâtiments en question, ne devraient pas compromettre l'activité agricole, l'exploitation agricole la plus proche se situant à plus de 300 mètres des bâtiments en question.

## 2.2 Les modifications apportées et les pièces impactées

### a) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU vient compléter le rapport de présentation du dossier de PLU en vigueur.

### b) Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié :

- la partie du secteur 1AUh récemment aménagée (Ecureuil 1) est reclassée en zone U, ainsi la partie sud du secteur en question en cours d'aménagement aujourd'hui (Ecureuil 2),
- le terrain d'assiette de l'opération les Hauts du Manoir (2, 3, 4) classé en zone 1AU dans le document en vigueur est reclassé en zone U à l'occasion de la modification,
- le projet d'équipement lié à la santé étant en cours de réalisation, l'emplacement réservé n°4 créé à cette fin est donc supprimé,
- le terrain proposé par la commune et devant recevoir l'équipement de loisirs d'intérêt communautaire n'ayant pas été retenue par la communauté de communes, l'emplacement réservé n°5 est supprimé,
- le Conseil général ayant informé la commune qu'il n'était plus intéressé par les emplacements réservés n°6 et 7 destinés à des aménagements routiers, ces derniers sont également supprimés,
- les terrains cadastrés AK 89 et AK 110 actuellement classés AU sont reclassés en zone 1AU,
- la suppression des secteurs Aa et Na,
- un bâtiment situé en zone agricole est désormais désigné sur le règlement graphique en vertu de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme.

#### La mise à jour du tableau des emplacements réservés :

##### EMBLEMES RESERVES

N° de la réserve	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
E.R. n°1	Extension du cimetière	6250 m² env.	Commune
E.R. n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m² env.	Commune
E.R. n°3	Aménagement de places de stationnement	1,5 m x 65 m env.	Commune
<del>E.R. n°4</del>	<del>Equipement lié à la santé</del>	<del>44 000 m² env.</del>	<del>Commune</del>
<del>E.R. n°5</del>	<del>Equipement de loisirs</del>	<del>8100 m² env.</del>	<del>Commune</del>
<del>E.R. n°6</del>	<del>Aménagement de carrefour</del>	<del>1700 m² env.</del>	<del>Département</del>
<del>E.R. n°7</del>	<del>Création de voirie</del>	<del>20 m x 1840 m env.</del>	<del>Département</del>
E.R. n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3 m x 446 m env.	Commune
E.R. n°10	Aménagement de voirie/stationnements	3,5 m x 130 m env.	Commune
E.R. n°11	Création d'un parc de stationnement	100 m² env.	Commune
E.R. n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3 m x 290 m env.	Commune

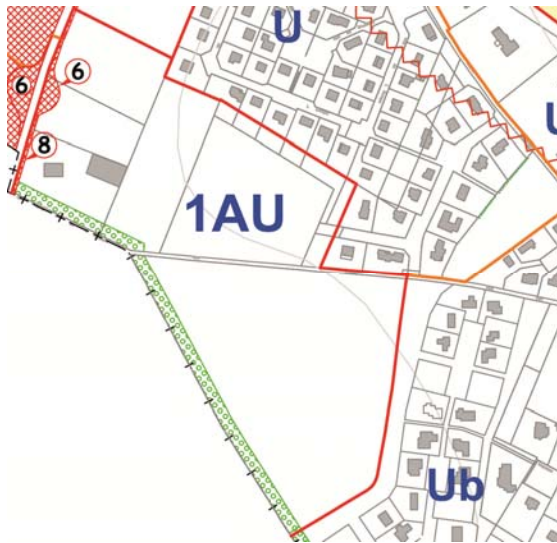
Règlement graphique en vigueur

##### EMBLEMES RESERVES

N° de la réserve	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
E.R. n°1	Extension du cimetière	6250 m² env.	Commune
E.R. n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m² env.	Commune
E.R. n°3	Aménagement de places de stationnement	1,5 m x 65 m env.	Commune
E.R. n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3 m x 446 m env.	Commune
E.R. n°10	Aménagement de voirie/stationnements	3,5 m x 130 m env.	Commune
E.R. n°11	Création d'un parc de stationnement	100 m² env.	Commune
E.R. n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3 m x 290 m env.	Commune

Règlement graphique modifié

Le reclassement en zone U de terrains urbanisés :

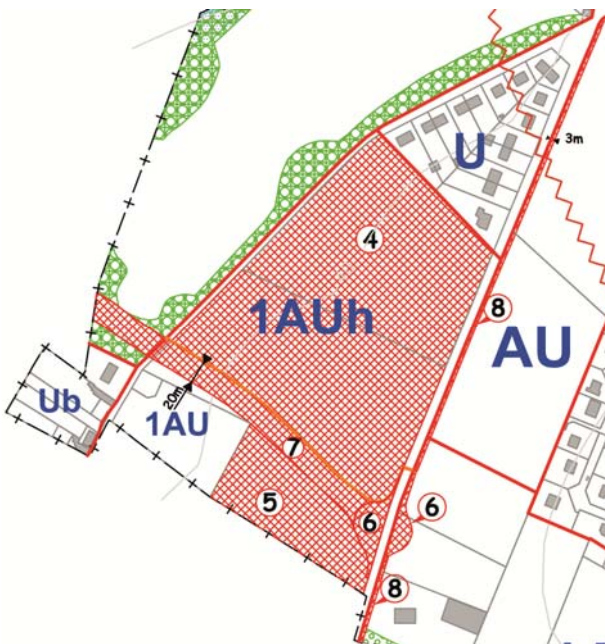


Règlement graphique en vigueur

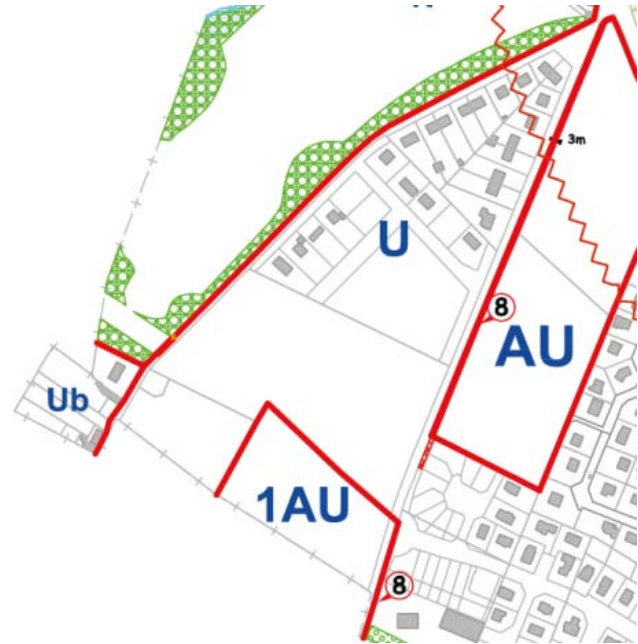


Règlement graphique modifié

La suppression de quatre emplacements réservés :

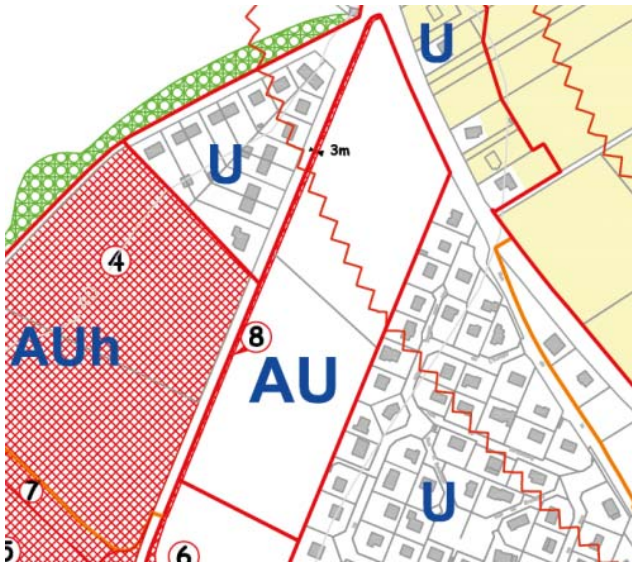


Règlement graphique en vigueur

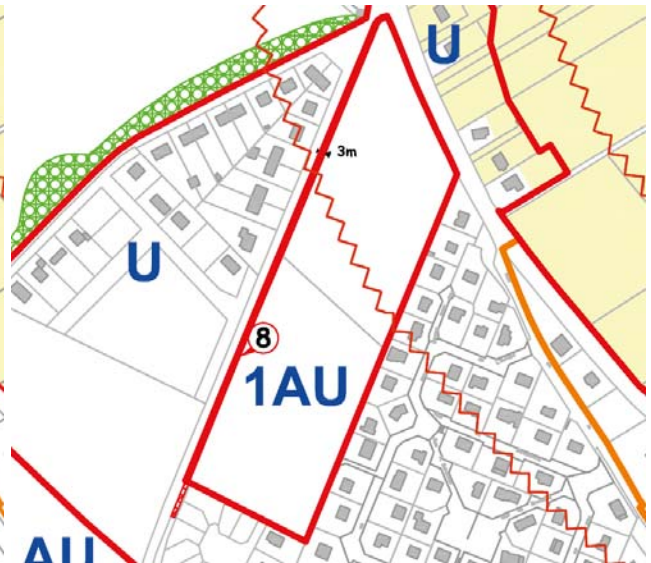


Règlement graphique modifié

Le reclassement de deux terrains en zone 1AU :

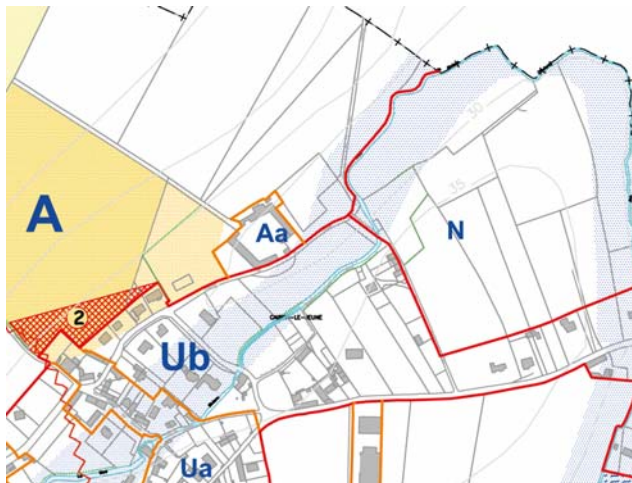


Règlement graphique en vigueur

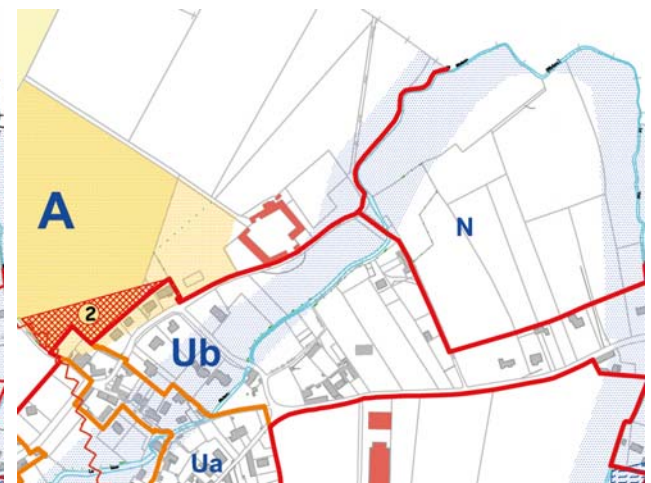


Règlement graphique modifié

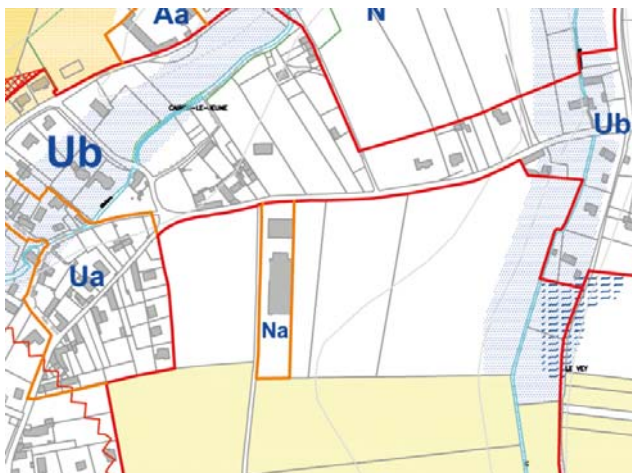
La suppression des secteurs Aa et Na et l'identification des bâtiments concernés en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :



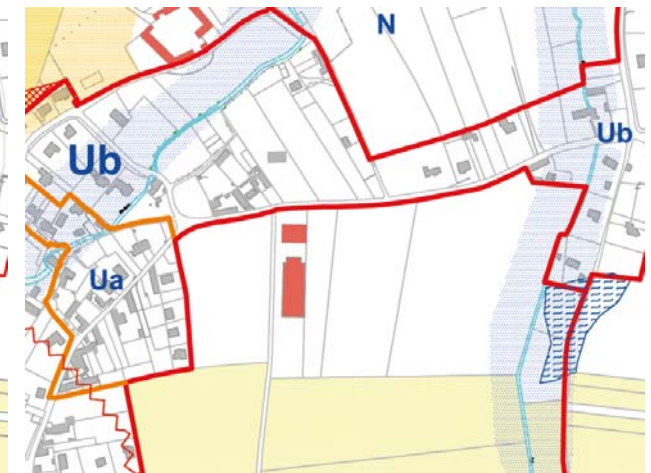
Règlement graphique en vigueur



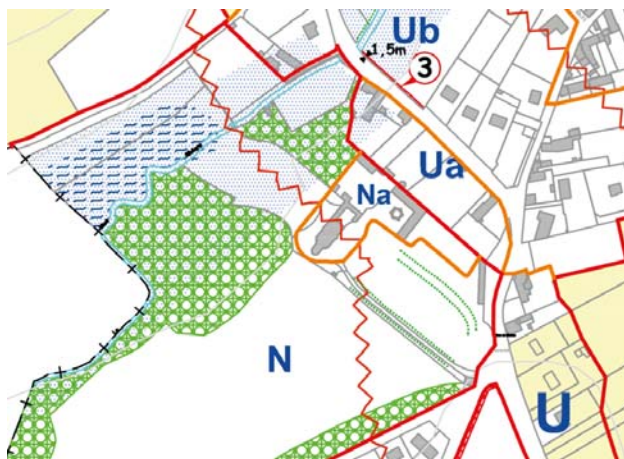
Règlement graphique modifié



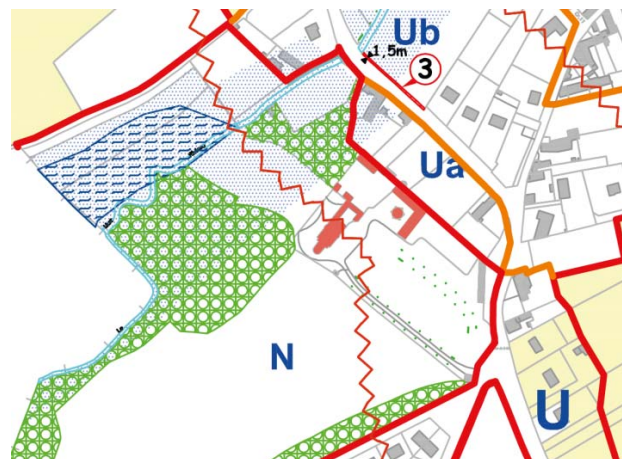
Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique modifié



Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique modifié

L'identification d'un bâtiment en zone A en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :



Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique modifié

La mise à jour de la légende du règlement graphique :

LEGENDE	LES RISQUES NATURELS
— Limite de Zone	Le régime applicable aux secteurs du territoire communal concernés par un risque naturel, est défini en introduction du règlement.
— Limite de Secteur	Zone soumise à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau
⋯ Haie classée à conserver*	Zone à débordement de nappe observé
⋯ Plantations à réaliser*	<b>Le territoire communal</b> est exposé à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine.
■ Espace boisé classé à conserver*	Préalablement à tout travaux ou construction, il convient de se référer à la carte jointe en annexe du règlement et intitulée « <i>Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine - Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux</i> ».
■ Plantation à réaliser*	Zone soumise à un risque d'inondation par coulée de boue.
■ Présomption de présence de vestiges archéologiques	■ Cavité souterraine (doline)
~ Classement sonore de la RD22	
(*) sauf accès existants ou à réaliser	

Règlement graphique en vigueur

LEGENDE	LES RISQUES NATURELS
— Limite de Zone	Le régime applicable aux secteurs du territoire communal concernés par un risque naturel, est défini en introduction du règlement.
— Limite de Secteur	Zone soumise à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau
⋯ Haie classée à conserver*	Zone à débordement de nappe observé
⋯ Plantations à réaliser*	<b>Le territoire communal</b> est exposé à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine.
■ Espace boisé classé à conserver*	Préalablement à tout travaux ou construction, il convient de se référer à la carte jointe en annexe du règlement et intitulée « <i>Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine - Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux</i> ».
■ Plantation à réaliser*	Zone soumise à un risque d'inondation par coulée de boue.
■ Présomption de présence de vestiges archéologiques	■ Cavité souterraine (doline)
~ Classement sonore de la RD22	
■ Bâtiments identifiés en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme	
(*) sauf accès existants ou à réaliser	

Règlement graphique modifié

## c) Le règlement écrit

### La zone U

Le règlement de la zone U est complété et modifié afin d'instituer un recul minimum entre les constructions et les cours d'eau, de supprimer toute référence au COS et enfin, d'assouplir les dispositions concernant la forme des toitures.

ARTICLE	PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
U6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	<p>A) En cas d'implantation dans un alignement de fait :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</p> <p>B) En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :</p> <p><u>En secteur Ua</u> : les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</p> <p><u>Dans le reste de la zone</u>, tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.</p> <p>C) Pour A et B, des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;</li> <li>• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>A) En cas d'implantation dans un alignement de fait :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</p> <p>B) En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :</p> <p><u>En secteur Ua</u> : les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</p> <p><u>Dans le reste de la zone</u>, tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.</p> <p>C) Pour A et B, des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;</li> <li>• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>D) Recul par rapport aux cours d'eau :</p> <p>Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).</p>

U11	Aspect extérieur des constructions	
	<p>2°) <u>Formes et volumes en secteur Ua</u></p> <p><b>A) Les toitures</b></p> <p><del>Pour les constructions principales : les toitures à 2 pans de pente comprise entre 40° et 60° sont obligatoires.</del></p> <p><del>Sont interdites pour tous les bâtiments :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les toitures à un seul versant de faible pente*, sauf pour les constructions implantées en limite séparatives;</del></li> <li><del>— Les toitures à 4 pans de faible pente*;</del></li> <li><del>— Les terrasses.</del></li> </ul> <p><del>Sont toutefois autorisées pour les constructions principales et les annexes, les toitures à un seul pan de faible pente*, lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative.</del></p> <p><del>(*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°</del></p> <p><b>B) Les lucarnes</b></p> <p>Les lucarnes seront obligatoirement à deux pentes, à croupe ou à fronton.</p>	<p>2°) <u>Formes et volumes en secteur Ua</u></p> <p>Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.</p> <p>Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de protection.</p> <p>Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent.</p> <p>Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.</p>

U14	Coefficient d'Occupation des Sols	
	<p>Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,30 en zone U:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Ua : 0,40 ;</li> <li>• En secteur Ub : 0,25;</li> <li>• En secteur Ubc : non réglementé</li> </ul> <p><del>Comme le prévoit l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</del></p> <p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol dans le cadre de restaurations de bâtiments anciens implantés sur de petites parcelles.</p>	<p>Sans objet.</p>

## La zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU est modifié et complété en vue de supprimer toutes les dispositions qui concernent le secteur 1AUh et le COS et d'assouplir les dispositions concernant la forme des toitures.

ARTICLE	PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<b>Caractère général de la zone</b>		
	<p>Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.</p> <p>La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.</p> <p>► <u>Le secteur 1AUe</u> est destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.</p> <p>► <del>En secteur 1AUh, des dispositions particulières tendent à favoriser l'implantation d'un équipement lié à la santé. Dans ce secteur, les logements locatifs sociaux sont favorisés.</del></p>	<p>Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.</p> <p>La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.</p> <p>► <u>Le secteur 1AUe</u> est destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.</p>

1AU2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
	<p><b>1- <u>Sauf en secteur 1AUe : Les constructions à usage principal d'habitation</u></b>, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement, sont uniquement autorisées dans le cadre de lotissements et/ou groupes de constructions et sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 0,5 hectare sauf opération terminale de la zone.</p> <p><b>2- <u>En secteur 1AUe : Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial</u></b>, y compris les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que ces opérations portent sur une superficie aménagée, au moins égale à 3000 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de la</li> </ul>	<p><b>1- <u>Sauf en secteur 1AUe : Les constructions à usage principal d'habitation</u></b>, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement, sont uniquement autorisées dans le cadre de lotissements et/ou groupes de constructions et sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 0,5 hectare sauf opération terminale de la zone.</p> <p><b>2- <u>En secteur 1AUe : Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial</u></b>, y compris les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone sont autorisées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que ces opérations portent sur une superficie aménagée, au moins égale à 3000 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de la</li> </ul>

	<p>zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles, avec les zones d'habitat limitrophes.</li> </ul> <p><b>3- Il est en outre exigé, pour l'application des §1 et §2 du présent article, que :</b></p> <p><b>a)</b> Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.</p> <p><b>b)</b> Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.</p> <p><b>4- <del>Sont autorisés secteur 1AUh:</del></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>les petits immeubles collectifs qui, par leur destination, sont liés directement ou indirectement à un service de santé.</del></li> <li><del>les sous-sols, qui s'avéreraient nécessaires à l'aménagement d'une installation liée à l'activité hospitalière, sous réserve que soient mises en œuvre, en fonction de l'intensité de l'aléa, des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité.</del></li> <li><del>L'habitat de type locatif et à caractère social</del></li> </ul> <p><b>5- <u>Sont autorisées dans toute la zone.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages et installations classés, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;</li> <li>Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.</li> </ul>	<p>zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles, avec les zones d'habitat limitrophes.</li> </ul> <p><b>3- Il est en outre exigé, pour l'application des §1 et §2 du présent article, que :</b></p> <p><b>a)</b> Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.</p> <p><b>b)</b> Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.</p> <p><b>4- <u>Sont autorisées dans toute la zone.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages et installations classés, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;</li> <li>Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.</li> </ul>
--	---	---

1AU9	<p><b>Emprise au sol des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p><u>En secteur 1AUe</u>, cette emprise maximum est portée à 50% de la superficie totale de la parcelle, et à 60%, afin d'autoriser une construction à usage d'habitation en plus des bâtiments à usage d'activité.</p> <p><del>En secteur 1AUh, les constructions directement liées à l'activité hospitalière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.</del></p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p><u>En secteur 1AUe</u>, cette emprise maximum est portée à 50% de la superficie totale de la parcelle, et à 60%, afin d'autoriser une construction à usage d'habitation en plus des bâtiments à usage d'activité.</p>
------	--	--

1AU10	Hauteur maximale des constructions	
	<p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel* est limitée à 15 mètres en secteur 1AUe et à 10 mètres dans le reste de la zone.</p> <p>Sur les voies et 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 à l'alinéa 1.</p> <p>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.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p><b><i>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;</li> <li>• <del>En secteur 1AUh, les constructions et installations liées à un service de santé, sont exemptées de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;</del></li> <li>• <u>En secteur 1AUe</u>, un dépassement du plafond autorisé est possible sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.</li> </ul>	<p>La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel* est limitée à 15 mètres en secteur 1AUe et à 10 mètres dans le reste de la zone.</p> <p>Sur les voies et 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 à l'alinéa 1.</p> <p>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.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p><b><i>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;</li> <li>• <u>En secteur 1AUe</u>, un dépassement du plafond autorisé est possible sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.</li> </ul>

1AU11	Aspect extérieur des constructions	
	<p>C) Les toitures</p> <p><del>Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Sont interdites :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les toitures à un seul versant de faible pente*,</li> <li>– Les toitures à 4 pans de faible pente*</li> </ul> </li> <li>• <del>Sont notamment autorisées les toitures terrasses sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme</del></li> </ul> <p><del>Pour les constructions implantées en limites séparatives :</del></p>	<p>C) Les toitures</p> <p>Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.</p> <p>Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de protection.</p> <p>Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Sont interdites les toitures à 4 pans de faible pente*</del></li> <li>• <del>Sont notamment autorisées :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <del>Les toitures de faible pente*</del></li> <li>– <del>Les toitures terrasses sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.</del></li> </ul> </li> </ul> <p><del>(*) la pente est dite faible lorsqu'elle est inférieure à 30°</del></p>	<p>doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent.</p> <p>Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.</p>
--	--	---

1AU14	Coefficient d'Occupation des Sols	
	<p><del>Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,25.</del></p> <p><del>Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations, le C.O.S. applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne, on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.</del></p> <p><del><u>Le COS ne s'applique pas :</u></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>aux ouvrages et installations divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</del></li> <li>• <del>en secteur 1AUc, aux bâtiments à usage d'activité ;</del></li> <li>• <del>en secteur 1AUh, aux bâtiments liés à un service de santé.</del></li> </ul> <p><del>Comme le prévoit l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</del></p>	<p>Sans objet.</p>

## La zone A

L'article 2 de la zone A est modifié et ses articles 6, 8, 9 et 10 complétés, afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi LAAF sur la question notamment des extensions des constructions d'habitation.

En outre, le secteur Aa qui autorisait « L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes » est supprimé au bénéfice de l'identification des bâtiments en question au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
A2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	<p><del>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</del></p> <p><del>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</del></p> <p><del>De plus en secteur Aa : L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.</del></p>	<p>1 – Constructions nouvelles</p> <p>1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>1.2 - 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.</p> <p>1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.</p> <p>1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.</p> <p>2 - Constructions existantes</p> <p>2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes <u>et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme</u>, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,</li> <li>- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.</li> <li>- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.</li> </ul> <p>2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ou la construction de leurs annexes dans le respect des dispositions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10</li> </ul>

		<p>- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié par un aplat spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p>
--	--	---

<b>A6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
	<p>Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voies départementales : 25 mètres ;</li> <li>- autres voies : 5 mètres.</li> </ul> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voies départementales : 25 mètres ;</li> <li>- autres voies : 5 mètres.</li> </ul> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.</p> <p>Enfin, un recul de 10 m minimum est exigé par rapport aux berges des cours d'eau.</p>

<b>A8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	<del>Néant.</del>	<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant <math>D \geq H/2</math> (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.</p>

<b>A9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	
	<del>Néant.</del>	<p><u>Constructions existantes</u></p> <p>1 / Pour les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, l'emprise au sol maximale est de 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>2 / Pour les autres habitations, notamment celles occupées par des tiers non-exploitants, et en cas d'extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension sont limités à 25% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (existant + extension + annexes),</li> </ul>

		<p>- pour les habitations dont l'emprise au sol atteint déjà 150 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 25% de cette emprise au sol.</p> <p><u>Autres constructions</u></p> <p>Néant.</p>
--	--	--

A10	Hauteur maximale des constructions	
	<p>La hauteur totale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel* est limitée à <del>10</del> mètres.</p> <p>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.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</p> <p>Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</p> <p>L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</p>	<p>La hauteur totale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel* est limitée à 6 mètres à l'égout.</p> <p>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.</p> <p>Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</p> <p>Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</p> <p>L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</p>

## La zone N

L'article 2 de zone N est modifié (et homogénéisé avec l'article 2 de la zone A), et ses articles 6, 8, 9 et 10 complétés, afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi LAAF sur la question notamment des extensions des constructions d'habitation.

En outre, le secteur Na créé autour du Château et de bâtiments agricoles et qui autorisait « l'évolution du bâti existant » est supprimé au bénéfice de l'identification des bâtiments en question au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
N2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	<p><del>Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants.</del></p> <p><del>Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.</del></p> <p><del>De plus, en secteur Na :</del></p> <p><del>- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;</del></p> <p><del>- le changement d'affectation des bâtiments existants, pour un usage résidentiel ou commercial et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants.</del></p>	<p>1 – Constructions nouvelles</p> <p>1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>1.2 - 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.</p> <p>1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.</p> <p>1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.</p> <p>2 - Constructions existantes</p> <p>2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes <u>et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme</u>, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,</li> <li>- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.</li> <li>- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.</li> </ul> <p>2.2- En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ou la construction de leurs</li> </ul>

		<p>annexes dans le respect des dispositions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10</p> <p>- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié par un aplat spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p>
--	--	--

N6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	<p>Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voies départementales : 25 mètres ;</li> <li>- autres voies : 5 mètres.</li> </ul> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voies départementales : 25 mètres ;</li> <li>- autres voies : 5 mètres.</li> </ul> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés, en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.</p> <p><u>Recul par rapport aux cours d'eau :</u></p> <p>Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).</p>

N8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	<p><del>Néant.</del></p>	<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant <math>D \geq H/2</math> (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.</p>

N9	Emprise au sol des constructions	
	<p><del>Néant.</del></p>	<p><u>Constructions existantes</u></p> <p>1 / Pour les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, l'emprise au sol maximale est de 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>2 / Pour les autres habitations, notamment celles occupées par des tiers non-exploitants, et en cas d'extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement et l'extension sont limités à 25% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (existant + extension + annexes),</li> <li>- pour les habitations dont l'emprise au sol atteint déjà 150 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 25% de cette emprise au sol.</li> </ul> <p><u>Autres constructions</u></p> <p>Néant.</p>

N10	Hauteur maximale des constructions	
	<p><del>En secteur Na, la hauteur des extensions et des annexes doit être au maximum égale à la hauteur au faitage du bâtiment principal.</del></p>	<p>La hauteur totale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel* est limitée à 6 mètres à l'égout.</p> <p>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.</p> <p>Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.</p> <p>(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.</p> <p>Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.</p> <p>L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.</p>

# 3

## RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES ET MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES

### a) Récapitulatif des modifications et des pièces impactées

PIECE	OBJET
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Caractère général de la zone : zone 1AU</li><li>• Article 2 : zones 1AU, A et N</li><li>• Article 6 : zones U, A et N</li><li>• Articles 8,9 et 10 : zones 1AU, A et N</li><li>• Articles 11 : zones U et 1AU</li><li>• Article 14 : zones U et 1AU</li></ul>
Règlement graphique	<p>Suppression du secteur 1AUh</p> <p>Suppression des secteurs Aa et Na</p> <p>Bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11 en lieu et place des secteurs Aa et Na</p> <p>Identification d'un nouveau bâtiment en vue de sa transformation (article L. 151-11)</p> <p>Reclassement en zone U du terrain d'assiette des Hauts du Manoir (tranches 2,3 et 4)</p> <p>Reclassement en zone 1AU des terrains cadastrés AH0078, AH0079 et AH0080 et initialement classés en zone AU</p> <p>Suppression des emplacements réservés 4, 5, 6 et 7</p> <p>Mise à jour tableau des emplacements réservés</p> <p>Mise à jour légende règlement</p> <p>- référence à l'article L.151-11 en lieu et place des secteurs Ah et Nh</p>

Le rapport de présentation de la modification n°3 est annexé au dossier de P.L.U.

Le règlement graphique modifié (planches 1/5 000 et 1/2 000) se substitue au règlement graphique du P.L.U. en vigueur.

Le règlement écrit modifié se substitue pour les zones U, 1AU, A et N au règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

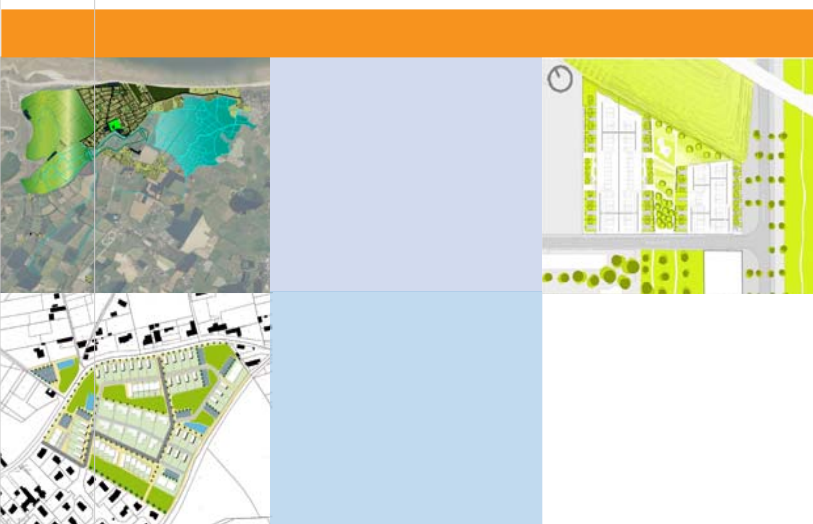
b) Mise à jour du tableau des surfaces

PLU EN VIGUEUR		PLU MODIFIE	
ZONES	SURFACES (HA) PLUMODIFICATION N°2	ZONES	SURFACES (HA) PLUMODIFICATION N°3
U (Dont Ua, Ub et Ubc)	93,1	U (Dont Ua, Ub et Ubc)	105,9
TOTAL DES ZONES URBAINES	93,1		105,9
AU	13,1	AU	9,5
1AU, dont	20,5	1AU, dont	11,3
-1AUe	5,1	-1AUe	5,1
-1AUh	4,4		0
TOTAL DES ZONES A URBANISER	33,6		20,8
TOTAL DES ZONES NATURELLES N (dont Na)	57,4	N (dont Na)	57,4
TOTAL DES ZONES AGRICOLES A (dont Aa)	406,9	A	406,9
SUPERFICIE (ha)	591,0		591,0

Compatibilité avec le SCOT

Au final, la surface constructible inscrite dans le PLU de la commune (hors zone U) et à des fins d'opération mixte à vocation principale d'habitat s'établit à 15,7 ha (le secteur 1AUe étant réservé aux activités économiques), contre 15,65 ha « autorisés » par le SCOT.

Notons toutefois qu'en l'état actuel du document (après modification), 9,5 ha – sur un total de 15,7 ha constructibles – sont aujourd'hui « bloqués » et leur urbanisation différée, dans l'attente d'une nouvelle modification du document d'urbanisme de la commune.



# Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

## 1. Rapport de présentation

.....

### APPROBATION

PLU initial approuvé par DCM:  
le 14 juin 2007

Modification 1 approuvée par DCM:  
le 08 décembre 2009

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du:

2012

# 1

## Récapitulatif du document d'urbanisme

HISTORIQUE DU PLAN	DATE D'APPROBATION
P.L.U.	14 juin 2007
Modification n°1 du PLU	08 décembre 2009

# 2

## Cadre de la modification

Une nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme de Cairon est aujourd'hui envisagée afin de procéder à des adaptations des règlements écrit et graphique.

Elle s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme en ce sens qu'elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-3 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

# 3

## Motifs de la modification

### 3.1) *Faciliter l'aménagement de la place des commerces*

Le renforcement du pôle de commerces de proximité de Cairon-le-Vieux a été initié dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Ce projet figure précisément parmi les objectifs du PADD.

Afin d'augmenter l'attractivité et la dynamique du cœur de bourg, le P.L.U. envisageait en effet une diversification des commerces implantés sur le pôle de Cairon-le-Vieux. A cet égard, un emplacement réservé n°9 (1140 m<sup>2</sup> environ) a été institué à l'est de la place des commerces en vue d'accueillir de nouveaux établissements et d'affirmer la vocation commerciale du site.

Au regard d'un parti d'aménagement plus abouti : accueil de commerces et de logements, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter les règlements écrits et graphiques.

En effet, la commune est dorénavant propriétaire d'un terrain de 3000 m<sup>2</sup> soit une surface supérieure à la réserve foncière instituée à cet effet, la commune a en outre une vision plus précise de son projet. Le recours à une modification du P.L.U. s'avère donc nécessaire pour se prémunir de dispositions réglementaires adaptées à la nature du projet.

### **3.2) Adapter le règlement écrit : l'article 11 des zones U et 1AU**

En vigueur depuis le 13 janvier 2011, l'article L123-1-5 4° du code de l'urbanisme précise que le règlement peut « déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ».

En d'autres termes, les dispositions de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, peuvent concerner les formes (toitures, ouvertures...); les couleurs; les clôtures (hauteurs, consistance, couleur). En revanche, la loi n'autorise plus la prescription et l'interdiction de matériaux.

En conséquence, il convient de modifier la rédaction de l'article 11.

Au-delà, la commune souhaite rectifier cet article afin d'autoriser plus explicitement les toitures terrasses. Cette forme n'étant ni prescrite ni interdite, il a été jugé nécessaire de clarifier l'intention de la commune notamment au regard de l'instruction.

La commune a également souhaité ne pas restreindre la teinte des façades aux seules tonalités claires.

Jusqu'alors l'article 11 présentait des assouplissements pour les projets issus d'une « démarche de création architecturale ». Or, cette notion a été jugée floue et difficile à apprécier. Finalement un renvoi à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme lui est préféré pour garantir la bonne intégration des projets dans leur environnement.

En ce qui concerne les clôtures, la commune souhaite d'une part supprimer les prescriptions relatives aux matériaux conformément à l'article L123-1-5 4° du code de l'urbanisme évoqué précédemment. D'autres parts elle veut autoriser à l'article U11 les grillages doublés d'une haie vive dans l'alignement de fait et encourager également la conservation de murs anciens.

Dans les zones U et 1AU, la commune souhaite enfin autoriser les claustras en limite séparative uniquement.

Pour la zone U les dispositions se rapportant aux formes et volumes sont étendues à l'ensemble de la zone et non plus limitées au seul secteur Ua.

### **3.3) Adapter le règlement écrit : l'article 7 des zones U et 1AU**

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est sujet à des interprétations peu conformes à l'esprit de la règle. Il est donc préféré une nouvelle rédaction plus précise et claire.

### **3.4) Rectifier deux erreurs matérielles**

L'article 4 de la zone 1AU évoque le secteur 1NAe. Le règlement se fonde ici sur l'ancienne terminologie du P.O.S. qui désignait les zones ouvertes à l'urbanisation. Il convient donc de rectifier cette erreur et d'utiliser la nomenclature du P.L.U. à savoir le secteur 1AUe.

L'article 11 de la zone U règlemente la hauteur des clôtures à partir d'une norme minimale laquelle rend possible l'édification de clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Il convient donc de rectifier cette erreur de rédaction en se fondant sur une norme maximale.

## 4

## Objet de la modification

## 4.1) Le règlement écrit : la zone U

Articles	Modification	justification
<b>Caractère général de la zone</b>	<p>La zone U désigne les secteurs urbanisés de la commune. Elle est équipée et est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel.</p> <p>► <b>Un secteur Ua</b> est défini sur les zones de bâti ancien, caractérisées par une implantation en ordre continu et en limite de parcelle. Il correspond au secteur de Cairon-le-Jeune.</p> <p>► <b>Le secteur Ub</b> correspond à des zones de bâti plu aéré</p> <p>► <b>Le secteur Ubc</b> correspond à un secteur central dense</p>	<p>► Introduction d'un nouveau sous-secteur Ubc correspondant au pôle central.</p>
<b>U 2</b>	<p>Les <b>constructions</b> et installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;</p> <p>L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.</p>	<p>► La notion de « constructions » vient compléter celle d'« installations diverses » jugées trop vague.</p>
<b>U 6</b>	<p><del><b>A. En cas d'implantation dans un alignement de fait :</b></del>  <del>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.</del></p>	<p>► Introduire des dispositions spécifiques au secteur Ubc au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>L'article est restructuré en conséquence sans que les dispositions se rapportant au secteur Ua et au reste de la zone U ne soient modifiées.</p>

## U 6

~~B. En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :~~

~~► En secteur Ua : les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.~~

~~► Dans le reste de la zone, tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.~~

~~Pour A et B, des reculs différents peuvent être autorisés :~~

~~• en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;~~

~~• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

**► En secteur Ua :**

- En cas d'implantation dans un alignement de fait :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :

les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions sont écartées lorsqu'un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

**► En secteur Ubc :**

- En cas d'implantation dans un alignement de fait :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

► **Dans le reste de la zone :**

- En cas d'implantation dans un alignement de fait :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie publique, sauf dans le cas où un mur de pierres, d'une hauteur supérieure à 2 mètres est existant ou créé à l'alignement de la voie.

- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait :

Tout point de la construction devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

► Pour l'ensemble de la zone U et dans les deux cas de figure (Dans l'alignement de fait et hors de l'alignement de fait), des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant, à condition de respecter le retrait dudit bâtiment et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Articles	Modification	justification
U 7	<p><b>A. <u>En secteur Ubc :</u></b> Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p><b>B. <u>En secteur Ua, en cas d'implantation à l'alignement de la voie publique :</u></b> La construction doit être contiguë à une ou deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une seule de ces limites, l'espace entre la construction et la seconde limite est traité, soit par un mur de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres, soit par un portail plein d'une hauteur identique.</p> <p><b>C. <u>En cas d'implantation en retrait de l'alignement en secteur Ua et dans tous les cas dans le reste de la zone</u></b> La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en secteur Ua et 4 mètres dans le reste de la zone.</p>	<p>► Introduire des dispositions spécifiques se rapportant au secteur Ubc</p>

## U 7

Sont toutefois autorisés sur les limites séparatives :

- Les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative est inférieure à 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est ~~un mur pignon~~, l'un des deux murs pignon de la construction.

Dans le cas des constructions situées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres.

- l'extension ou la construction en adossement à un bâtiment existant.

D. Des reculs différents pourront être autorisés :

- En cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres ;
- Pour les lotissements et les groupes d'habitations, sur les nouvelles limites créées dans le cadre de l'opération.

► Préciser la rédaction afin d'éviter d'éventuelle interprétations peu conformes voire contraires à l'idée générale.

► Limiter le linéaire bâti sur la limite

Articles	Modification	justification
----------	--------------	---------------

## U 9

► L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

- En secteur Ua : ce taux est de 50%
- En secteur Ubc : non réglementé

► Introduction de dispositions se rapportant au secteur Ubc.

Il a été jugé préférable de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions dans ce secteur.

## U 11

***Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.***

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

► renvoi à l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

La commune souhaite ici se prémunir d'un garant au regard de l'intégration des projets à leur environnement.

Ce recours au R111-21 du CU, est préféré à la notion de démarche architecturale (évoquée plus loin dans l'article 11) qui est davantage sujette à des interprétations diverses.

## U 11

**1°) MATERIAUX**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

## A ) Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint, ~~et de tonalité claire~~, le blanc pur étant strictement interdit.

~~Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les faux pans de bois.~~

## B) Les couvertures

~~► Les couvertures des constructions principales, ainsi que les bâtiments annexes intégrés ou accolés aux bâtiments principaux seront réalisés au moyen des matériaux indiqués ci-après :~~

- ~~— la tuile plate en terre cuite petit modèle ;~~
- ~~— l'ardoise naturelle ;~~
- ~~— l'ardoise artificielle d'un minimum de 30 au m<sup>2</sup>~~
- ~~— la tuile mécanique petit moule à pureau plat.~~

~~► Dans tous les cas sont interdits : l'ardoise fibro-ciment et les matériaux bitumineux.~~

L'emploi du zinc et du bac acier est autorisé de préférence pour les toitures de faible pente (<30°)

**2°) FORMES ET VOLUMES EN SECTEUR UA**

## A) Les toitures

~~► Pour les constructions principales : les toitures à 2 pans de pente comprise entre 40° et 60° sont obligatoires.~~

~~► Sont interdites pour tous les bâtiments :~~

- ~~— Les toitures à un seul versant de faible pente\*, sauf pour les constructions implantées en limite séparatives,~~
- ~~— Les toitures à 4 pans de faible pente\*,~~
- ~~— Les terrasses.~~

~~► Sont toutefois autorisées pour les constructions principales et les annexes, les toitures à un seul pan de faible pente\*, lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative.  
(\* La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 30°~~

► Assouplir le règlement au regard des couleurs de façades.

► Ne pas interdire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

► Ne pas prescrire et interdire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

► Donner néanmoins une orientation au regard de l'emploi du zinc et du bac acier

► Etendre les dispositions relatives aux formes et volumes à l'ensemble de la zone U

► **Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives :**

- Sont interdites :
  - Les toitures à un seul versant de faible pente\*,
  - Les toitures à 4 pans de faible pente\*
- Sont notamment autorisées :
  - Les toitures terrasses sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme

► **Pour les constructions implantées en limites séparatives :**

- Sont interdites :
  - les toitures à 4 pans de faible pente\*
- Sont notamment autorisées :
  - Les toitures de faible pente\*
  - Les toitures terrasses sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

***(\*) la pente est dite faible lorsqu'elle est inférieure à 30°***

B) Les lucarnes

Les lucarnes seront obligatoirement à deux pentes, à croupe ou à fronton.

**Les paragraphes 1° et 2° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants.**

**Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1° et 2° pourront être autorisées, pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.**

**Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 du présent article, pourront être autorisées en cas d'impératif technique, pour les habitations bioclimatiques.**

**3°) CLOTURES**

A) Dans un alignement de fait,

- Les clôtures sur voie seront constituées :
  - Soit ~~par des~~ murs ~~de pierre~~ d'une hauteur ~~minimale~~ maximale de 2 mètres.
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive

B) Hors d'un alignement de fait ou sur les limites séparatives,

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs ~~en pierre ou enduits~~.

C) **Les claustras sont autorisés uniquement en limites séparatives.**

D) **Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierres appareillées seront conservées et restaurées**

- Autoriser les toitures terrasses en limite et en retrait des limites séparatives  
Autoriser également les toitures de faible pente en limite séparative.

L'expression « sont notamment autorisées » est volontairement employée pour signaler que ce qui n'est pas explicitement interdit reste autorisé.

- Ne pas prescrire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

- Rectifier une erreur matérielle : le terme minimal n'est pas cohérent. Il correspond à une faute de rédaction.

- Favoriser l'emploi de grillage doublé d'une haie vive dans un alignement de fait

- Ne pas prescrire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

- Un point est ajouté de façon à autoriser les clôtures de type claustra uniquement en limites séparatives.

- Encourager la conservation voire la restauration de murs anciens

#### 4°) DIVERS

- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.
- Des dispositions différentes de celles prévues au présent article pourront être autorisées **sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.**

► Remplacer la notion de démarche de création architecturale par un renvoi au R111-21 du code de l'urbanisme.

~~— Pour les projets issus d'une démarche de création architecturale. Sont considérés comme tel les constructions relevant d'une conception moderne et pour lesquelles le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.  
— Dans le cas des constructions de type bioclimatique ou relevant de la démarche Haute Performance Energétique, bâtiment basse consommation (effinergie).~~

Articles	Modification	justification
U 12	<b>Sauf en secteur Ua et Ubc</b> , pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes, par logement créé.	► Introduire les dispositions se rapportant au secteur Ubc. Il a été jugé préférable de ne pas réglementer le stationnement dans ce secteur.
	<b>En secteur Ubc</b> : Non réglementé	
U 14	Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,30 en zone U. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En secteur Ua</b> : 0,40 ;</li> <li>• <b>En secteur Ub</b> : 0,25.</li> <li>• <b>En secteur Ubc</b> : non réglementé</li> </ul>	► Introduire les dispositions se rapportant au secteur Ubc. Il a été jugé préférable de ne pas réglementer le C.O.S.

#### 4.2) *Le règlement écrit : la zone 1AU*

Articles	Modification	justification
1AU 4	B ASSAINISSEMENT : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eaux usées</b> : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.</li> </ul>	

## 1AU 4

### En secteur 1NAe 1AUe:

Les installations industrielles, artisanales ou commerciales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

► Rectifier une erreur matérielle. Emploi erroné de la terminologie des P.O.S.

## Articles

## Modification

## justification

## 1AU 7

~~Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres, en secteur 1AUe et de 3 mètres, dans le reste de la zone.~~

► Clarifier la présentation de la règle

~~Sauf en secteur 1AUe, sont autorisés sur les limites séparatives, les constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon.~~

### ► en secteur 1AUe

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres

► Préciser la rédaction afin d'éviter d'éventuelle interprétations peu conformes voire contraires à l'idée générale.

### ► dans le reste de la zone

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum 3 mètres

### ► Pour l'ensemble de la zone, excepté en secteur 1AUe

- Sont autorisées sur les limites séparatives, les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative est inférieure à 7 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est l'un des deux murs pignon de la construction.

► Harmoniser les dispositions (hauteur autorisée sur les limites séparatives) avec celles de la zone U

## 1AU 7

Dans le cas des constructions situées en limite séparative, la longueur totale bâtie sur la limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres.

► Limiter le linéaire bâti sur la limite séparative

### Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des groupes d'habitations et des lotissements.

### Articles

### Modification

### justification

## 1AU 11

### *Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.*

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

► renvoi à l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

La commune souhaite ici se prémunir d'un garant au regard de l'intégration des projets à leur environnement.

Ce recours au R111-21 du CU, est préféré à la notion de démarche architecturale (évoquée plus loin dans l'article 11) qui est davantage sujette à des interprétations diverses.

### 1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

#### A Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint ~~et de tonalité claire~~, le blanc pur étant strictement interdit.

~~Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les faux pans de bois.~~

► Assouplir le règlement au regard des couleurs de façades.

► Ne pas interdire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

## 1AU 11

**B Les couvertures**

~~► La réalisation de toitures à une ou plusieurs pentes principales n'est pas obligatoire.~~

~~► Pour le cas où cela serait prévu, les couvertures des constructions principales, ainsi que les bâtiments annexes intégrés ou accolés aux bâtiments principaux **seront réalisés au moyen des matériaux indiqués ci-après :**~~

- ~~▲ la tuile plate en terre cuite petit modèle ;~~
- ~~▲ l'ardoise naturelle,~~
- ~~▲ L'ardoise artificielle d'un minimum de 30 au m<sup>2</sup>~~
- ~~▲ la tuile mécanique petit moule à pureau plat.~~

~~► **Dans tous les cas sont interdits :** l'ardoise fibro-ciment et les matériaux bitumineux.~~

L'emploi du zinc et du bac acier est autorisé de préférence pour les toitures de faible pente (<30°)

► Ne pas prescrire et interdire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

► Donner néanmoins une orientation au regard de l'emploi du zinc et du bac acier

**C Les toitures**

**► Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives :**

- Sont interdites :
  - Les toitures à un seul versant de faible pente\*,
  - Les toitures à 4 pans de faible pente\*
- Sont notamment autorisées :
  - Les toitures terrasses sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme

► Autoriser les toitures terrasses en limite et en retrait des limites séparatives  
Autoriser également les toitures de faible pente en limite séparative.

L'expression « sont notamment autorisées » est volontairement employée pour signaler que ce qui n'est pas explicitement interdit reste autorisé.

**► Pour les constructions implantées en limites séparatives :**

- Sont interdites :
  - les toitures à 4 pans de faible pente\*
- Sont notamment autorisées :
  - Les toitures de faible pente\*
  - Les toitures terrasses sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

*(\*) la pente est dite faible lorsqu'elle est inférieure à 30°*

**2) BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE**

Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

### 3) CLOTURES

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs ou murets ~~en pierre ou enduits~~ en limite de propriété avec le domaine public ouvert à la circulation.

► Ne pas prescrire et interdire l'emploi de matériaux conformément au L.123-1-5 4°.

Les claustras sont autorisés uniquement en limites séparatives.

► Autoriser les clôtures de type claustra seulement en limites séparatives.

### 4) DIVERS

• Sont interdites Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes.

• Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 du présent article, pourront être autorisées ~~sous réserve des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.~~

► Remplacer la notion de démarche de création architecturale par un renvoi au R111-21 du code de l'urbanisme.

~~► Pour les projets issus d'une démarche de création architecturale. Sont considérés comme tel les constructions relevant d'une conception moderne et pour lesquelles le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.~~

~~► Dans le cas des constructions de type bioclimatique ou relevant de la démarche Haute Performance Énergétique, bâtiment basse consommation (effinergie).~~

• En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.

#### 4.3) Le règlement graphiques : les plans de zonage au 1/5000 et 1/2500

Règlement graphique du P.L.U en vigueur

Règlement graphique du P.L.U modifié



Un secteur Ubc correspondant au projet communal est intégré à la zone U. Ses limites dessinent le terrain d'assiette dont la commune est propriétaire. La commune ayant acquis l'emprise de l'emplacement réservé n°9, cette réserve foncière peut être levée.

## Règlement graphique du P.L.U modifié : liste des emplacements réservés

**EMPLACEMENTS RESERVES**

N° de la réserve	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
E.R. n°1	Extension du cimetière	6250 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°2	Aménagement d'un dispositif de régulation des eaux de ruissellement	4300 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°3	Aménagement de places de stationnement	1,5 m x 65 m env.	Commune
E.R. n°4	Equipement lié à la santé	44 000 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°5	Equipement de loisirs	8100 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°6	Aménagement de carrefour	1700 m <sup>2</sup> env.	Département
E.R. n°7	Création de voirie	20 m x 1840 m env.	Département
E.R. n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3 m x 446 m env.	Commune
<del>E.R. n°9</del>	<del>Aménagement et extension du "cœur de bourg"</del>	<del>1050 m<sup>2</sup> env.</del>	<del>Commune</del>
E.R. n°10	Aménagement de voirie/stationnements	3,5 m x 130 m env.	Commune
E.R. n°11	Création d'un parc de stationnement	100 m <sup>2</sup> env.	Commune
E.R. n°12	Cheminement piétonnier et plantation d'une haie	3 m x 290 m env.	Commune

La réserve n°9 est supprimée de la liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique : plan de zonage au 1/5000 et 1/2500.

**5****Objet de la modification**

Modification	Objet
Règlement de la zone U	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractère général de la zone</li> <li>- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</li> <li>- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</li> <li>- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</li> <li>- Article 9 : Emprise au sol des constructions</li> <li>- Article 11 : Aspect extérieur des constructions</li> <li>- Article 12 : Stationnement</li> <li>- Article 14 : Coefficient d'Occupation des sols</li> </ul>
Règlement de la zone 1UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 4 : Réseaux</li> <li>- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</li> <li>- Article 11 : Aspect extérieur des constructions</li> </ul>
Le règlement graphique	Les plans de zonage au 1/5000 et 1/2500

- ▶ Le rapport de présentation de la modification 2 est annexé au dossier de P.L.U.
- ▶ Le règlement modifié des zones U et 1AU est annexé au dossier de P.L.U.
- ▶ Les plans de zonage au 1/2500 et 1/5000 tels que modifiés sont annexés au dossier de P.L.U.



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1**  
**1. Rapport de présentation**  
**Approbation**

P.L.U. approuvé le 14 juin 2007

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
conseil municipal en  
date du:

# SOMMAIRE

1 HISTORIQUE DU P.L.U .....	2
2 SITUATION GENERALE .....	2
3 MOTIVATIONS DU PROJET .....	3
A Créer des logements pour soutenir la courbe démographique.....	3
Un net ralentissement des effectifs depuis 1999 .....	3
Maintenir les jeunes sur le territoire communal.....	4
Injecter davantage de mixité dans l'offre de logements .....	5
B Faire évoluer le règlement .....	6
Accroître la capacité d'accueil en matière de logements sociaux.....	6
Faciliter la réalisation de constructions innovantes .....	6
Assouplir.....	6
3 ZONE OUVERTE A L'URBANISATION .....	7
A Le secteur ouvert à l'urbanisation .....	7
B. Etat initial du site .....	9
C .Etat initial des abords.....	10
D. Les principes d'aménagements .....	11
5 OBJET DE LA MODIFICATION .....	12
A Le règlement de la zone 1 AU est modifié .....	12
Le secteur 1 AUh.....	12
L'article 11 des zones U et 1 AU .....	13
L'article 1 AU 13 .....	16
B Les plans de zonage au 1/2500e et au 1/5000e sont modifiés .....	16
Extrait du plan de zonage initial au 1/2500 <sup>e</sup> .....	17
Extrait du plan de zonage modifié au 1/2500 <sup>e</sup> .....	18
6 LES CORRECTIONS ET AJUSTEMENTS CONSECUTIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	19
A Corriger le périmètre du projet .....	19
B Ajuster les règlements graphiques et écrits .....	20
Les modifications apportées au règlement graphique .....	20
Les modifications apportées au règlement écrit.....	21

# 1

## HISTORIQUE DU P.L.U.

Le Plan Local d'urbanisme de CAIRON a été approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2007.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme issues de la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, la commune souhaite procéder à la première modification de son P.L.U. pour :

- Ouvrir à l'urbanisation un secteur AU défini à cet effet dans le document initial et situé en extension sud-ouest de la zone agglomérée.
- Faire évoluer le règlement au regard des besoins des habitants et des innovations d'ordre architecturales et écologiques.

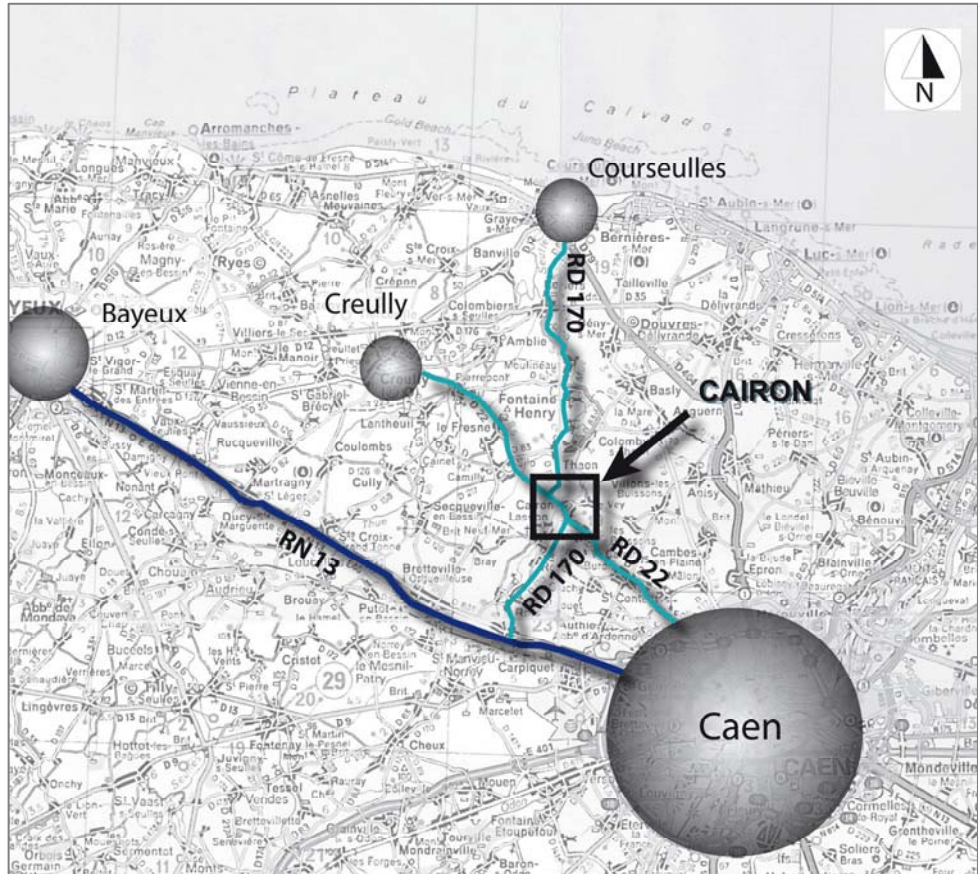
# 2

## SITUATION GENERALE

Située à moins de 10 km du centre de Caen, la commune de CAIRON dispose d'un bon niveau de desserte routière qui lui offre une proximité avec la capitale régionale et le littoral :

- La route départementale n°170, longe la vallée de la Mue pour rejoindre la route nationale n°13 au sud et le littoral au nord, à hauteur de Courseulles-Sur-Mer.
- La route départementale n°22 relie Caen, quartier Folie-Couvrechef au sud-est et Creully au nord-ouest

Traversée par les vallées de la Mue et de la Vey, CAIRON offre un cadre paysager et une qualité de vie appréciés.



Source : Carte IGN

# 3

## MOTIVATIONS DU PROJET

# A

Créer des logements pour soutenir la courbe démographique

***Un net ralentissement des effectifs depuis 1999***

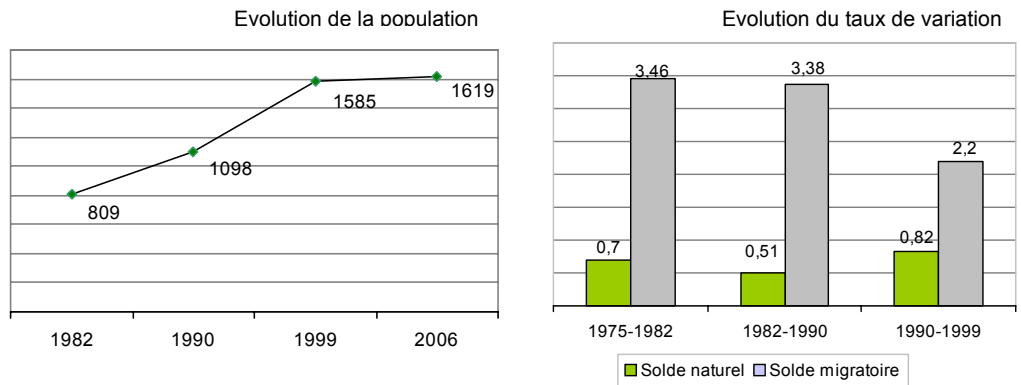
Après une période de croissance démographique au taux d'évolution compris entre 20% et 44%, la population communale affiche un net ralentissement (+2%) entre 1999 et 2006. Celui-ci apparaît d'autant plus brutal qu'il succède à un pic de croissance de plus de 44%, soit le plus élevé de la période d'études.

Au regard de l'évolution du taux de variation, les effectifs communaux apparaissent tributaires des mouvements migratoires (soit la différence entre le nombre de personnes qui entrent sur le territoire et celui des personnes qui en sortent).

En d'autres termes, la commune doit son développement démographique à l'arrivée de nouveaux habitants.

En effet les périodes de croissance coïncident avec des soldes migratoires élevés. En revanche entre 1990 et 1999 le ralentissement des mouvements migratoires entraîne un fléchissement de la courbe démographique sur la période intercensitaire suivante (1999-2006).

Sous l'impulsion des mouvements migratoires, le solde naturel (soit la différence entre le nombre de naissances et celui des décès) bien qu'affichant des valeurs assez faibles a conservé un taux de variation positif.



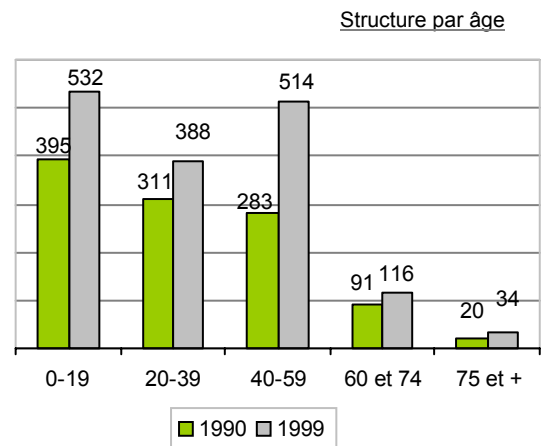
Source INSEE, enquête annuelle 2006

Source INSEE, 1999

Renforcer l'offre de logements apparaît donc nécessaire pour soutenir la croissance démographique.

### **Maintenir les jeunes sur le territoire communal**

L'installation de nouveaux ménages dans la commune a eu un effet positif en particulier pour la catégorie la plus jeune de 0 à 19 ans. Par rapport à 1990, celle-ci a nettement augmenté. En 1999, elle représente d'ailleurs 33.5%. L'arrivée de ces nouveaux habitants a également eu un impact significatif sur la catégorie des 40-59 ans qui, cette même année, représente 32.5% de l'effectif communal.



Source : INSEE 1999

Mais la commune n'est pas pour autant préservée d'un vieillissement de sa population.

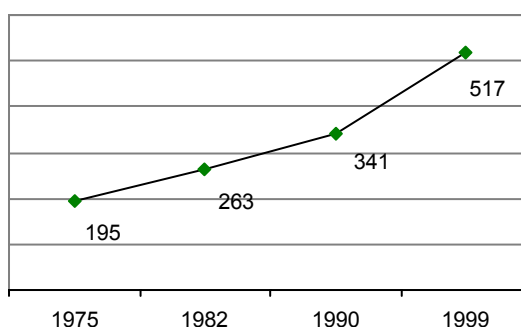
En effet, il apparaît très probable que les personnes, comprises entre 40 et 59 ans, augmentent aujourd'hui les catégories les plus âgées.

De même, les plus jeunes désormais en âge de quitter le foyer parental, sont susceptibles de s'éloigner de la commune faute d'une offre de logements adaptée à leurs besoins et à leur budget.

La commune qui observe d'ores et déjà une tendance au vieillissement de sa population souhaite anticiper sur celui-ci. En ce sens, elle envisage d'injecter davantage de mixité dans son offre de logements et de l'orienter vers les jeunes ménages primo accédants.

### ***Injecter davantage de mixité dans l'offre de logements***

Evolution du nombre de logements



Source : INSEE, 1999

Depuis 1975, la commune de CAIRON suit un rythme de construction constant avec une accélération de la production entre 1990 et 1999, soit plus de 51.5%. Toutefois, le diagnostic du P.L.U. a révélé que cette progression confortait une domination du statut de propriétaire. A savoir, un parc de logements peu enclin à maintenir les jeunes sur le territoire communal.

De ce fait, dans le cadre de la révision au fond de son document d'urbanisme sous la forme d'un P.L.U., la commune s'était fixée pour objectif de répondre aux besoins de logements locatifs à caractère social. La réalisation de deux logements locatifs sociaux et de quatre autres en accession sociale ayant été bien accueilli et ayant eu un effet positif ; la commune de CAIRON souhaite, dans le cadre de ce projet de modification, poursuivre ses efforts en la matière.

Dans cette optique, les objectifs de la première modification du P.L.U. de CAIRON sont :

- D'ouvrir à l'urbanisation une zone prévue à cet effet dans le document d'urbanisme initial.
- De modifier le règlement en vue de favoriser l'implantation de logements locatifs à caractère social.

## B

### Faire évoluer le règlement

#### ***Accroître la capacité d'accueil en matière de logements sociaux***

A cet égard, la commune envisage d'intervenir sur les dispositions réglementaires liées au secteur 1 AUh. La superficie de celui-ci étant largement suffisante pour accueillir l'équipement de santé auquel il est dédié, il est décidé de permettre également l'implantation de logements locatifs à caractère social dans ce secteur.

#### ***Faciliter la réalisation de constructions innovantes***

Face au progrès d'ordre architectural et écologique, la commune veut éviter de bloquer les initiatives innovantes dans ce domaine. En ce sens, elle souhaite ajouter à l'article 1 AU 13 un alinéa visant à faciliter, voire encourager la réalisation de ces types de constructions.

#### ***Assouplir***

▪ Le règlement du P.L.U. en vigueur peut parfois aller à l'encontre de l'installation de jeunes ménages primo accédants. Des prescriptions coûteuses, pour ce type de population au budget serré, peuvent s'avérer en effet dissuasives. La modification est l'occasion d'assouplir le règlement du P.L.U. en particulier l'article 11 des zones U et 1 AU.

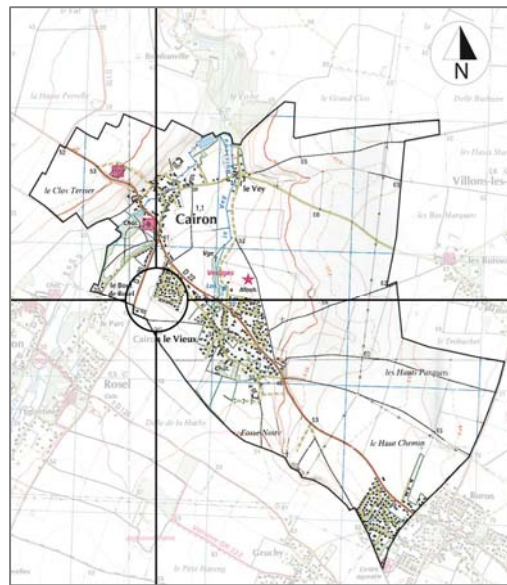
▪ Dans l'article 1 AU 13, la proportion d'espace commun, soit 20% du terrain, apparaît excessive en ce qu'elle conduit à consommer davantage de foncier. Afin de limiter la consommation de l'espace et de diminuer, dans les futurs projets, la part de surfaces imperméabilisées, les dispositions liées aux espaces communs sont modifiées.

# 3

## ZONE OUVERTE A L'URBANISATION

### A

### Le secteur ouvert à l'urbanisation



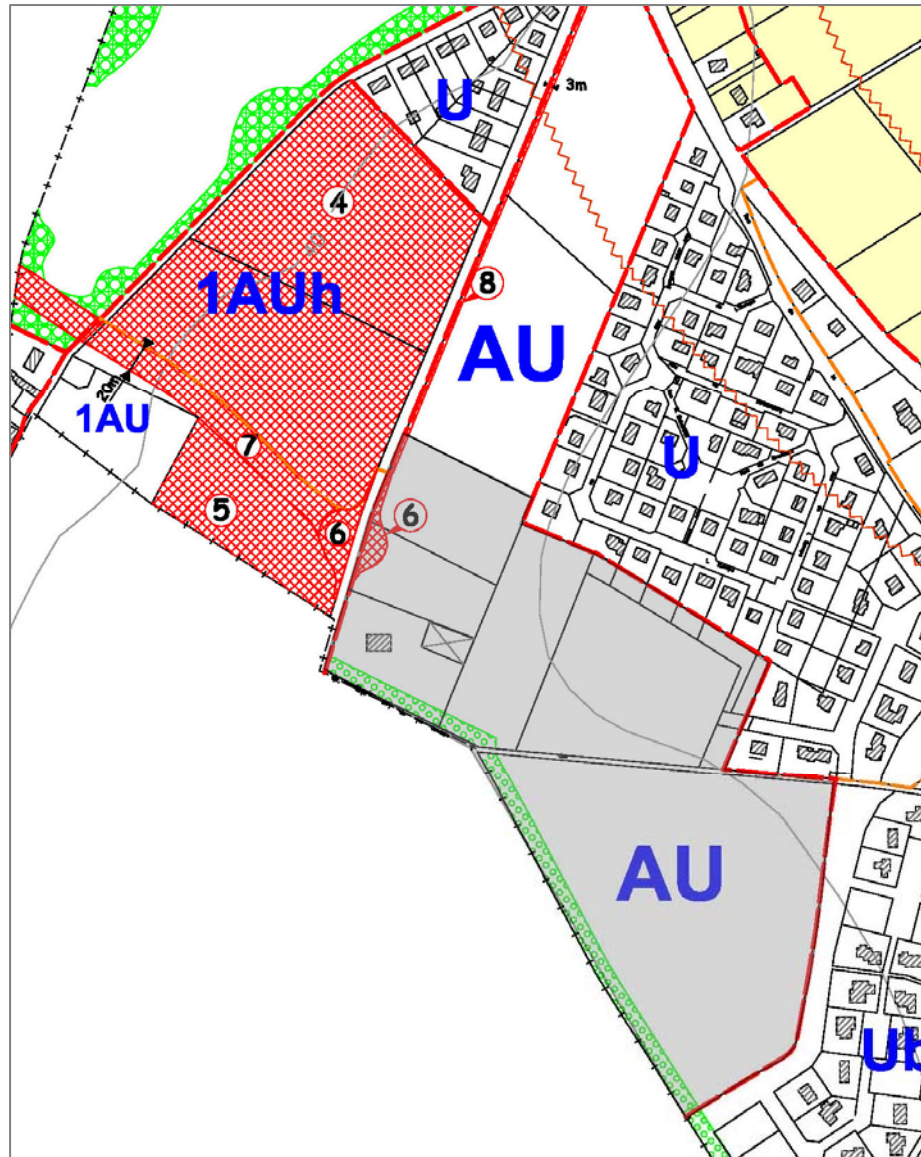
Le secteur visé par la modification se trouve à l'ouest du territoire, en limite communale avec Rosel. Le projet s'inscrit plus précisément en extension sud-ouest de la zone agglomérée de CAIRON.



Le projet lié à la modification concerne les parcelles cadastrées section AK n°73 ; 166 ; 429 ; 430 ;431 ;359. Il couvre une surface d'environ 8 Ha.

Surface approximative des parcelles :

- AK n°73 : 7000 m<sup>2</sup>
- AK n°166 : 9000 m<sup>2</sup>
- AK n°429 : 41500 m<sup>2</sup>
- AK n°430 : 5000 m<sup>2</sup>
- AK n°431 : 5500 m<sup>2</sup>
- AK n° 359 : 14000 m<sup>2</sup>



Extrait du plan de zonage au 1/2500°

Dans le P.L.U. en vigueur, le projet de modification vise une partie de la zone AU située au sud-ouest de la zone agglomérée.

- Elle comprend en limite ouest :
  - L'emplacement réservé n°8 pour l'aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable (commune bénéficiaire).
  - Une partie de l'emplacement réservé n°6 destiné à l'aménagement d'un carrefour (département bénéficiaire).
  
- Une disposition visant la réalisation de plantations sauf accès existants ou à créer marque la limite sud de la zone.
  
- Elle jouxte à l'ouest, le secteur 1 AUh destiné, dans le P.L.U. en vigueur, à l'implantation d'un équipement de santé.
  
- Au nord, elle est limitée par la zone U
  
- A l'est par un secteur Ub.

# B

## Etat initial du site



- Le terrain objet de la modification couvre une surface d'environ 8 ha correspondant à des surfaces cultivées au relief plat et régulier.
- Il est traversé d'est en ouest par la rue de la couture
- Il comprend dans sa partie sud-ouest une ancienne exploitation agricole dont les exploitants sont désormais à la retraite.



1. Perception du terrain d'assiette depuis l'ouest.



2. Rue de la couture.



3. Exploitation agricole en cessation d'activité.



4. Perception sud du terrain d'assiette.

Orthophotoplan, CG 14

# C

## Etat initial des abords



2. surfaces en culture à l'ouest



3. Zone d'habitat au nord-ouest



1. R.D. n°170 à l'ouest



4. Les abords au nord / nord-est

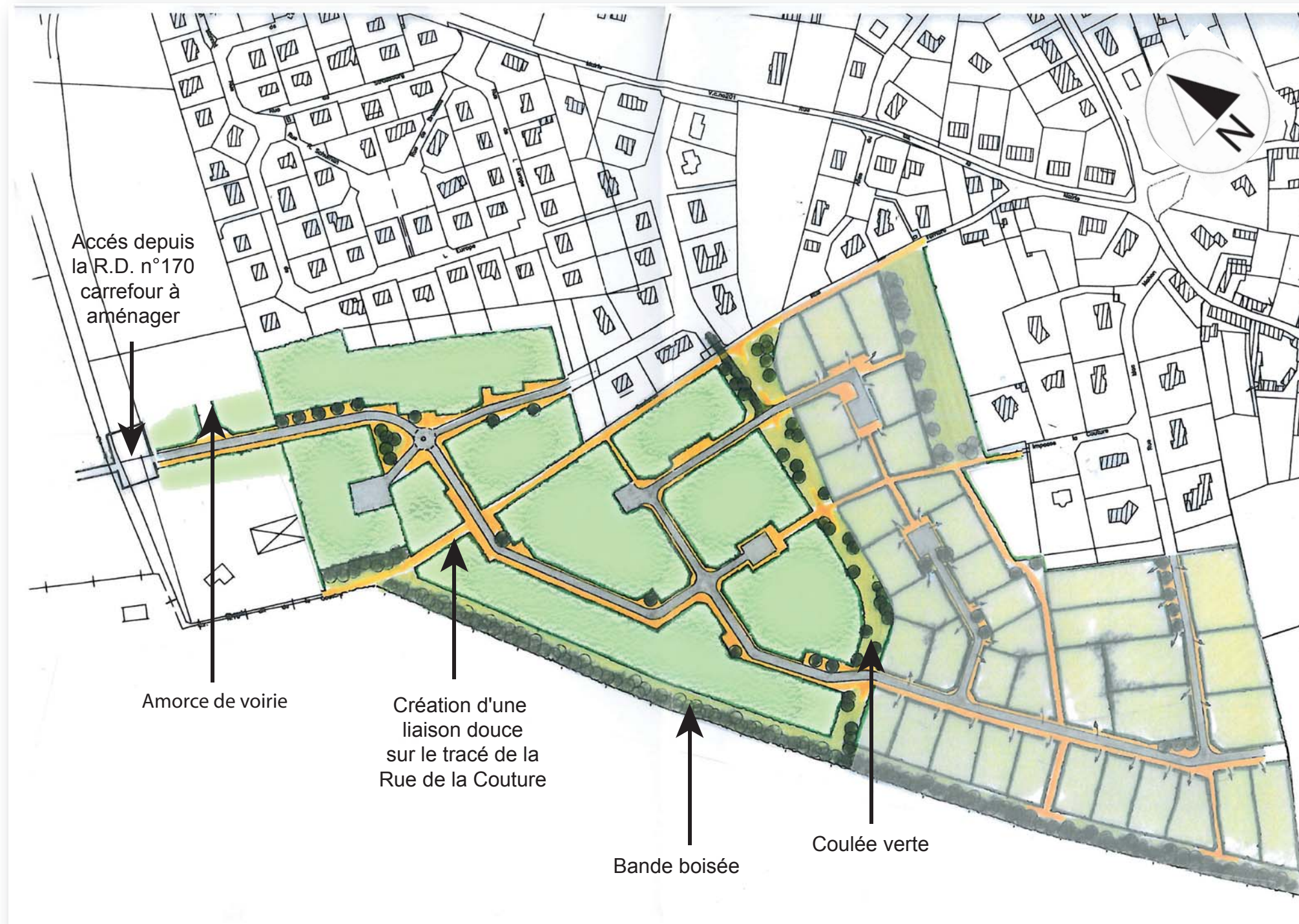
Les abords du terrain d'assiette, objet de la modification correspondent:

- A la R.D. n°170, à l'ouest et de l'autre côté de laquelle se trouvent des surfaces en culture.
- A une zone d'habitat au nord-ouest;
- A des labours au nord;
- A la zone agglomérée de Cairon à l'est;
- A des terres cultivées au sud, situées sur le territoire de Rosel, commune limitrophe de Cairon.

Orthophotoplan, CG 14

# D

## Les principes d'aménagement



### OPTIMISER L'EXISTANT:

La rue de la couture qui traverse le terrain d'assiette d'est en ouest sera aménagée en liaison douce.

### FAVORISER L'INTEGRATION PAYSAGERE:

Afin de marquer les franges urbaines et la limite communale entre Cairon et Rosel, une bande boisée sera plantée à l'ouest du projet dans la continuité de celle existante.

### AMENAGER L'ESPACE COMMUN:

En limite est du projet, la coulée verte existante offrira aux habitants un espace commun paysager.

### ORGANISER LA DESSERTE DU QUARTIER:

- Au nord-ouest, un carrefour aménagé au croisement avec la R.D. n°170 permettra d'accéder au quartier. celui-ci sera irrigué du nord au sud par une voie de desserte connectée à celle du quartier voisin.
- Deux autres voies situées dans la partie nord du terrain d'assiette seront également raccordées au réseau viaire existant.
- Une amorce de voirie située après le croisement avec la R.D. n°170 assurera la continuité avec les extensions de l'urbanisation.

Les principes d'urbanisation de cette esquisse pourront varier dans le cadre des études de détails préalables à la réalisation

# 5

## OBJET DE LA MODIFICATION

---

### A

## Le règlement de la zone 1 AU est modifié

### **Le secteur 1 AUh**

▪ Dans l'optique du Plan Local d'Urbanisme, à savoir, renforcer l'offre de logements et la mixité sociale, les dispositions liées au secteur 1 AUh sont complétées. La surface dédiée à l'origine aux équipements de santé étant largement suffisante, il apparaît judicieux de permettre, dans ce secteur, l'implantation de logements locatifs et de petits pavillons. A cet effet, le caractère général de la zone 1 AU est complété, en particulier l'alinéa faisant référence au secteur 1 AUh.

#### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE :

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.

▣ Le secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

▣ En secteur 1AUh, des dispositions particulières tendent à favoriser l'implantation d'un équipement lié à la santé. **Dans ce secteur, les logements locatifs sociaux sont favorisés.**

▪ Afin de rester cohérent avec le caractère général de la zone, l'article 1 AU 2 est également complété.

ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES

**1. Sauf en secteur 1AUe : Les constructions à usage principal d'habitation**, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement, sont uniquement autorisées **dans le cadre de lotissements et/ou groupes de constructions** et sous réserve que ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 0,5 hectare sauf opération terminale de la zone.

**2. En secteur 1AUe : Les constructions et installation à usage industriel, artisanal ou commercial**, y compris les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone sont autorisées, **sous réserve** :

- que ces opérations portent sur une superficie aménagée, au moins égale à 3000 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de la zone ;
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles, avec les zones d'habitat limitrophes.

**3. Il est en outre exigé, pour l'application des §1 et §2 du présent article, que :**

- a. Le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- b. Une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone ait été réalisée au préalable.

**4. Sont autorisés secteur 1AUh :**

- les petits immeubles collectifs qui, par leur destination, sont liés directement ou indirectement à un service de santé.
- les sous-sols, qui s'avèreraient nécessaires à l'aménagement d'une installation liée à l'activité hospitalière, sous réserve que soient mises en œuvre, en fonction de l'intensité de l'aléa, des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité.
- **L'habitat de type locatif et à caractère social.**

**5. Sont autorisées dans toute la zone,**

- Les ouvrages et installations classés, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

### ***L'article 11 des zones U et 1 AU***

- En zone U et 1 AU, les prescriptions liées aux couvertures (point 1-B) et aux clôtures (point 3) de l'article 11, s'avèrent trop contraignantes et coûteuses. Elles peuvent dissuader les jeunes ménages à s'installer sur la commune. A cet égard, il est décidé d'apporter des assouplissements.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

***Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.***

**1. MATERIAUX**

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

A. Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint et de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les faux pans de bois.

B. Les couvertures

▪ Les couvertures des constructions principales, ainsi que les bâtiments annexes intégrés ou accolés aux bâtiments principaux **seront réalisés au moyen des matériaux indiqués ci-après :**

- la tuile plate en terre cuite petit modèle ;

- l'ardoise naturelle ;

- **l'ardoise artificielle d'un minimum de 30 au m<sup>2</sup>**

- la tuile mécanique petit moule à pureau plat.

▪ **Dans tous les cas sont interdits :** l'ardoise fibro-ciment et les matériaux bitumineux.

(...)

3. CLOTURES

A. Dans un alignement de fait,

Les clôtures sur voie seront constituées par des murs de pierre d'une hauteur minimale de 2 mètres.

B. Hors d'un alignement de fait ou sur les limites séparatives,

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs en pierre **ou enduits.**

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

***Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.***

1. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

A. Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint et de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les faux pans de bois.

B. Les couvertures

▪ Les couvertures des constructions principales, ainsi que les bâtiments annexes intégrés ou accolés aux bâtiments principaux **seront réalisés au moyen des matériaux indiqués ci-après :**

- la tuile plate en terre cuite petit modèle ;

- l'ardoise naturelle,

- **L'ardoise artificielle d'un minimum de 30 au m<sup>2</sup>**

- la tuile mécanique petit moule à pureau plat.

▪ **Dans tous les cas sont interdits :** l'ardoise fibro-ciment et les matériaux bitumineux.

## 2. BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE

Les constructions présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

## 3. CLOTURES

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs en pierre **ou enduits**.

▪ Afin d'encourager la création de constructions modernes et/ou bioclimatiques, de maîtriser également leur développement et d'encadrer au mieux leur réalisation, la rubrique « 4. Divers » de l'article 11 des zones U et 1AU est précisé de la façon suivante :

### ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 4. Divers

- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.
- **Des dispositions différentes de celles prévues au présent article pourront être autorisées :**
  - Pour les projets issus d'une démarche de création architecturale. Sont considérés comme tel les constructions relevant d'une conception moderne et pour lesquelles le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.
  - Dans le cas des constructions de type bioclimatique ou relevant de la démarche Haute Performance Energétique, bâtiment basse consommation (effinergie).

### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 4. Divers

- **Sont interdites** : Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes **sont interdites**.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 du présent article, pourront être autorisées **en cas d'impératif technique, pour les habitations bioclimatiques.**
  - Pour les projets issus d'une démarche de création architecturale. Sont considérés comme tel les constructions relevant d'une conception moderne et pour lesquelles le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.
  - Dans le cas des constructions de type bioclimatique ou relevant de la démarche Haute Performance Energétique, bâtiment basse consommation (effinergie).
  - En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.

### **L'article 1 AU 13**

▪ Pour les lotissements à usage d'habitation, la proportion d'espace commun actuelle peut aller à l'encontre de l'économie du foncier en créant des espaces communs surdimensionnés par rapport aux besoins des habitants. Il semble donc plus opportun de réduire cette proportion et de préciser la vocation d'agrément de ces lieux de la façon suivante :

#### ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.**

**Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations**, il doit être aménagé ~~un espace commun d'une superficie minimale obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain. Un espace commun vert d'une superficie minimale de 10% du terrain d'assiette du projet~~

#### **En secteur 1AUe :**

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus ;
- 10% de la superficie de la parcelle devront être traités en espaces verts ;
- des rideaux d'arbres ou des haies masqueront les stockages extérieurs et les parcs de stationnement.

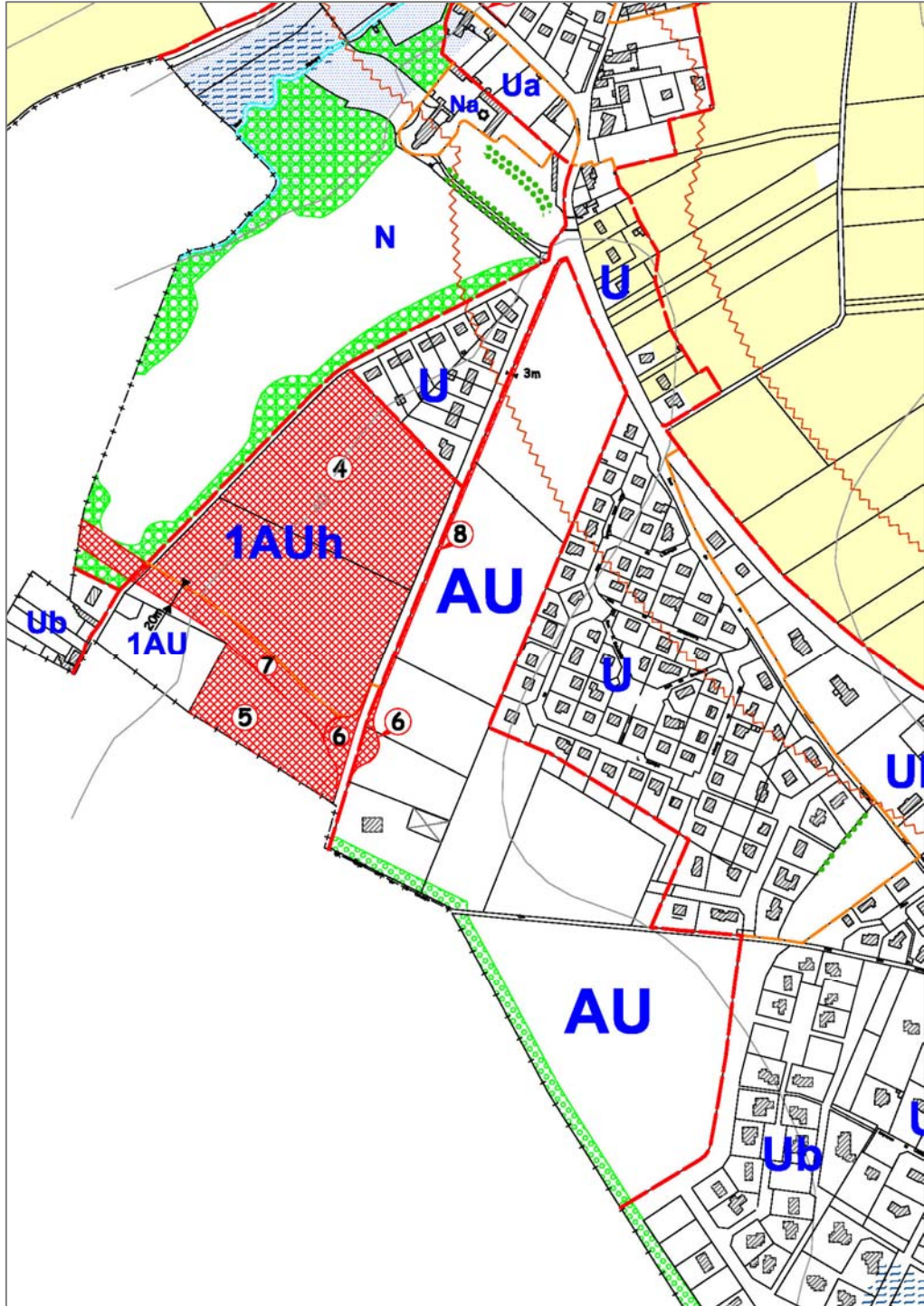
---

## **B**

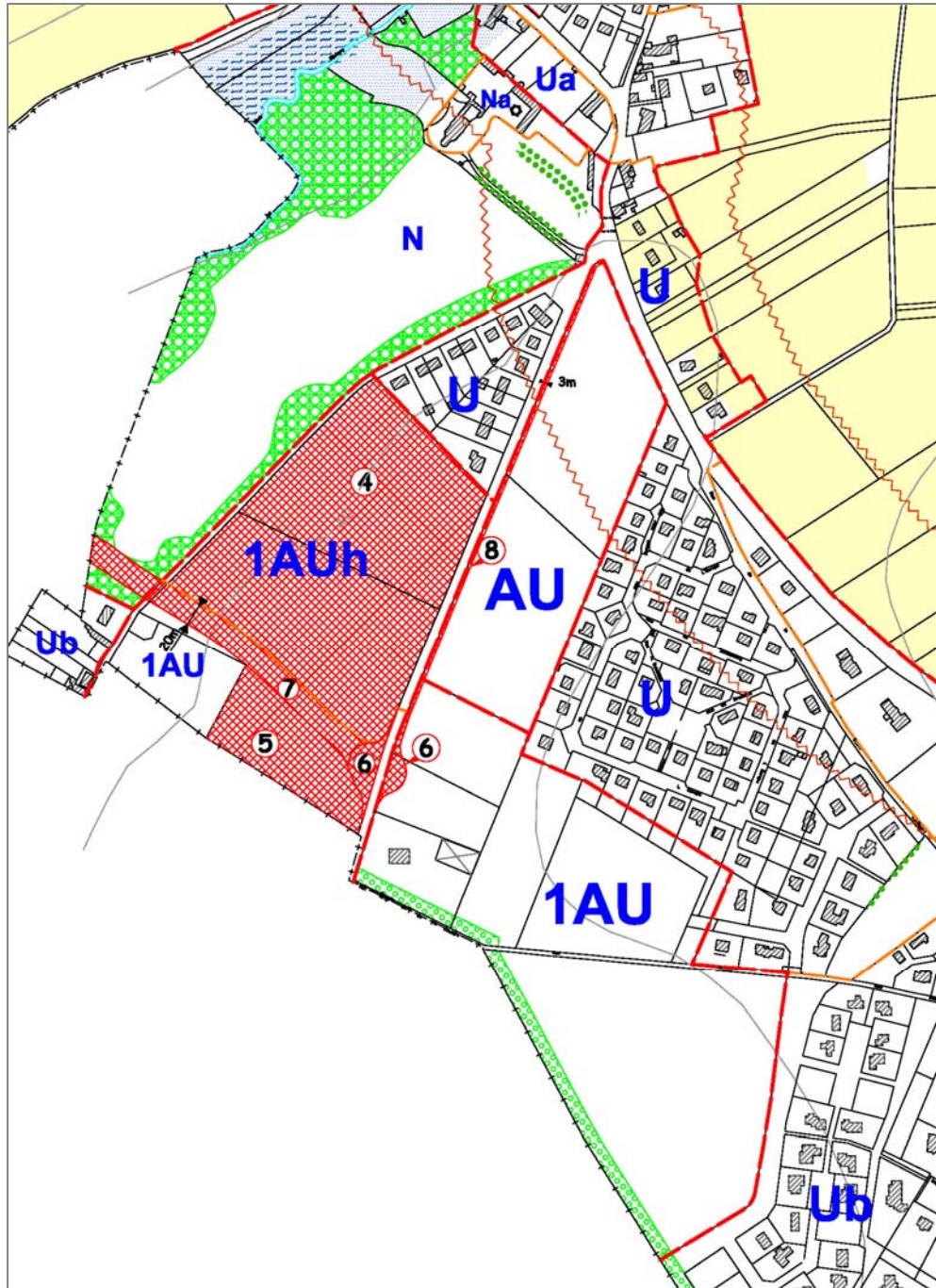
### **Les plans de zonage au 1/2500<sup>e</sup> et au 1/5000<sup>e</sup> sont modifiés**

La zone AU dorénavant ouverte à l'urbanisation est requalifiée zone 1 AU immédiatement urbanisable.

**Extrait du plan de zonage initial au 1/2500<sup>e</sup>**



**Extrait du plan de zonage modifié au 1/2500<sup>e</sup>**



# 6

## LES CORRECTIONS ET AJUSTEMENTS CONSECUTIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Dans son rapport, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve sur le projet de modification n°1 du P.L.U. de CAIRON. Toutefois il formule des recommandations auxquelles la municipalité souhaite donner suite.

# A

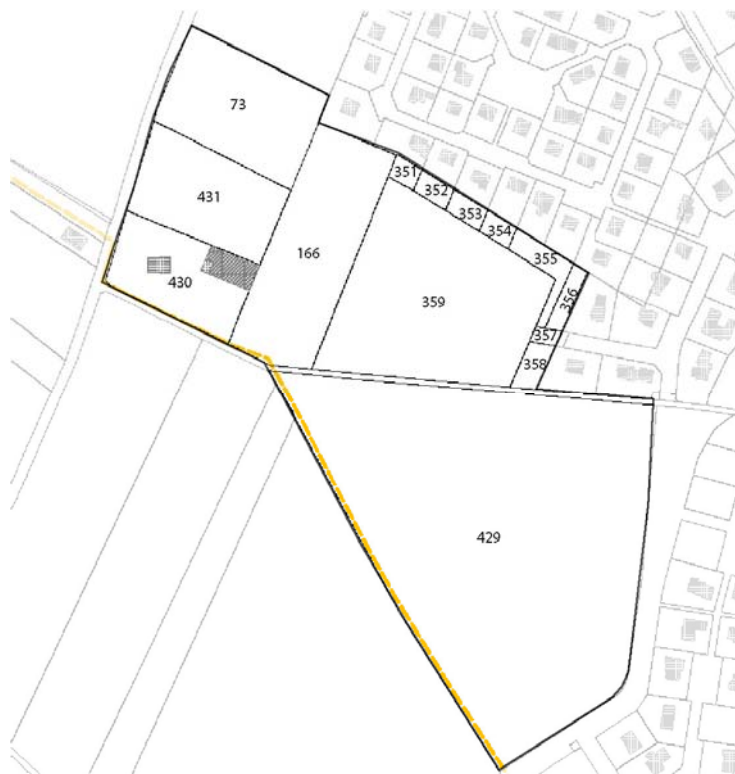
### Corriger le périmètre du projet

Dans le cadre de l'enquête publique, une erreur a été relevée à la page 7 de ce document. Les parcelles cadastrées section AK n°351 à 358 ont été omises alors qu'elles sont comprises dans le périmètre du terrain d'assiette.

Ainsi, le projet lié à la modification concerne les parcelles cadastrées section AK n°73 ; 166 ; 429 ; 430 ; 431 ; 351 ; 352 ; 353 ; 354 ; 355 ; 356 ; 357 ; 358 ; 359. Il couvre une surface d'environ 8.5 Ha.

Contenance approximative des parcelles :

AK n°73 : 7000 m<sup>2</sup> ; AK n°166 : 9000 m<sup>2</sup> ; AK n° 429 : 41500 m<sup>2</sup> ; AK n°430 : 5000 m<sup>2</sup> ; AK n°431 : 5500 m<sup>2</sup> ; AK n°351 : 276 m<sup>2</sup> ; AK n°352 : 376 m<sup>2</sup> ; AK n° 353 : 400 m<sup>2</sup> ; AK n° 354 : 347 m<sup>2</sup> ; AK n°355 : 860 m<sup>2</sup> ; AK n°356 : 515 m<sup>2</sup> ; AK n°357 : 183 m<sup>2</sup> ; AK n°358 : 559 m<sup>2</sup> ; AK n°359 : 14000 m<sup>2</sup>



Le périmètre de l'opération figurant aux pages 8, 9 et 10 du présent document a été élargi de façon à intégrer ces parcelles.

## B

### Ajuster les règlements graphiques et écrits

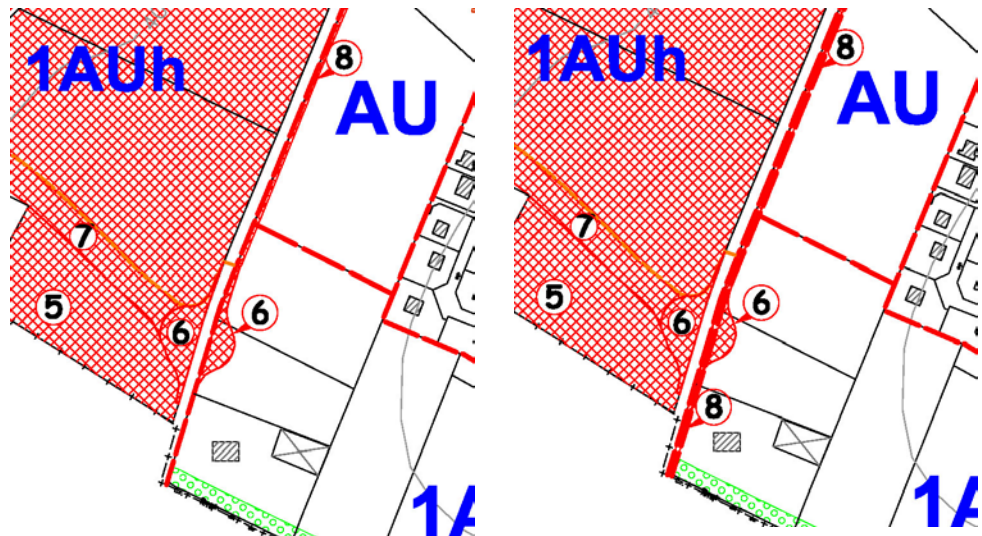
Les autres recommandations du commissaire enquêteur concernent plus particulièrement les règlements graphiques et écrits. La municipalité souhaite qu'elles soient prises en compte dans le cadre de la modification n°1 du P.L.U. ;

#### **Les modifications apportées au règlement graphique**

La zone 1 AU créée dans à l'occasion cette modification couvre une partie de l'emplacement réservé n°6 destiné à la création d'un giratoire ainsi que l'emplacement réservé n°8 dédié à l'élargissement de la R.D. n°170. Dans le cadre de l'enquête publique il a été suggéré de prolonger ce dernier emplacement réservé afin de dégager de la visibilité sur le futur giratoire et de créer une connexion piétonne avec le chemin des coutures. La municipalité a jugé cette proposition pertinente en ce qu'elle renforcera la sécurité routière et en ce qu'elle apportera une certaine cohérence à la desserte piétonne du futur quartier.

Ainsi l'emplacement réservé n°8 est prolongé jusqu'au chemin des coutures.

- Le plan de zonage est modifié



Extrait zonage initial

Extrait zonage modifié

- La liste des emplacements réservés est également modifiée

Réserve	Destination	Emprise approximative	Collectivité bénéficiaire
ER n°8	Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable, plantations	3 X <del>425 m env</del> 446 m env.	commune

## **Les modifications apportées au règlement écrit**

### **L'article 1 AU 11 point 1-B**

Dans son rapport, le commissaire enquêteur recommande de « supprimer le caractère obligatoire des toitures à deux pentes » pour rendre possible la réalisation de couvertures durables.

A cet égard, la municipalité qui souhaite encourager les façons d'aménager et de construire en adéquation avec les principes de développement durable veut tenir compte de cette recommandation.

Dans le cadre de cette modification l'article 1 AU 11 est donc complété de façon à ne pas imposer les toitures à deux pentes.

### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.**

#### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

#### **A. Les façades :**

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, parement ou ossature bois,...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint et de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les faux pans de bois.

#### **B. Les couvertures**

▪ **La réalisation de toitures à une ou plusieurs pentes principales n'est pas obligatoire.**

▪ **Pour le cas où cela serait prévu**, les couvertures des constructions principales, ainsi que les bâtiments annexes intégrés ou accolés aux bâtiments principaux **seront réalisés au moyen des matériaux indiqués ci-après :**

- la tuile plate en terre cuite petit modèle ;

- l'ardoise naturelle,

- **L'ardoise artificielle d'un minimum de 30 au m<sup>2</sup>**

- la tuile mécanique petit moule à pureau plat.

▪ **Dans tous les cas sont interdits :** l'ardoise fibro-ciment et les matériaux bitumineux.

### **L'article 1 AU 11 point 3 relatif aux clôtures**

La municipalité souhaite tenir compte des recommandations portant sur le point 3 de cet article. En se limitant à la réalisation de murs de pierre ou enduits les dispositions relatives aux clôtures apparaissent au sens de la municipalité trop restrictives. Elle souhaite introduire plus de diversité sur le plan esthétique en autorisant également les murets. Il convient de souligner que ceux-ci marqueront les limites de propriété avec le domaine public ouvert à la circulation. Cette précision permettra la réalisation d'autres types de clôtures sur les autres limites de propriété.

Dans l'article 1 Au 11 point 3 le terme, « muret » est ajouté. Il a l'avantage de donner une hauteur minimale de 20 cm. Il est également précisé que cette disposition s'applique dans le cas des limites de propriété avec le domaine public ouvert à la circulation.

### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 3. CLOTURES

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place en limite de propriété, les clôtures seront composées par des murs **ou murets** en pierre **ou enduits en limite de propriété avec le domaine public ouvert à la circulation.**

### **L'article 1 AU 13**

La municipalité ne juge pas satisfaisante la rédaction de cet article telle qu'elle est proposée dans le cadre de la modification n°1 du P.L.U. A cet égard, la commune s'accorde avec le rapport d'enquête public où il est recommandé de « répartir l'objectif de 10% d'espaces communs sur plusieurs espaces communs et non plus un seul en laissant la possibilité d'intégrer dans ces 10 % l'ensemble des aménagements techniques végétalisés (liaisons douces, zones de captage ou d'infiltration des eaux pluviales, zones de stationnement végétalisées etc.) ».

La municipalité voit dans cette recommandation une façon d'économiser encore plus l'espace. Elle lui semble en ce sens, davantage conforme aux principes de développement durable.

Dans l'article 1 Au 13, la notion d'espace commun n'est plus limitée aux seuls espaces verts.

### ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.**

**Pour les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain. ~~Un espace commun vert d'une superficie minimale de 10% du terrain d'assiette du projet~~ Un ou plusieurs espaces communs totalisant 10 % (non compris la voirie) au minimum du terrain d'assiette de l'opération.**

### **L'article U 14**

Dans son rapport le commissaire enquêteur propose de ne pas appliquer le C.O.S. dans le cas de restauration du bâti ancien. Les formes urbaines anciennes sont généralement implantées sur de petites parcelles qui ne peuvent satisfaire aux exigences du coefficient d'occupation du sol telles qu'elles apparaissent dans l'article U14.

La commune souhaite ne pas bloquer les initiatives liées à la restauration du bâti ancien car elles contribuent au renouvellement urbain et répondent à un principe important de développement durable.

Ainsi, dans l'article U 14, le C.O.S. ne s'applique pas dans le cadre des restaurations de bâtiments anciens implantés sur de petites parcelles.

### ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,30 en zone U.

**En secteur Ua** : 0,40 ;

**En secteur Ub** :0,25.

Comme le prévoit l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol dans le cadre de restaurations de bâtiments anciens implantés sur de petites parcelles.

# CAIRON



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 RAPPORT DE PRESENTATION

**P.O.S. INITIAL**

Approuvé le 31.07.1981.

**MODIFICATION N°1**

approuvée le 06.09.1984.

**REVISION N°1**

approuvée le 23.12.1991.

**MODIFICATION N°2**

approuvée le 21.07.1994.

**REVISION SIMPLIFIEE N°1**

approuvée le 07.09.2004

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
en date du :

14 juin 2007

## SOMMAIRE GENERAL

INTRODUCTION.....	2
PREMIERE PARTIE      LE DIAGNOSTIC .....	13
DEUXIEME PARTIE      L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	55
TROISIEME PARTIE      LA JUSTIFICATION DU PROJET .....	78
QUATRIEME PARTIE      L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	100

---

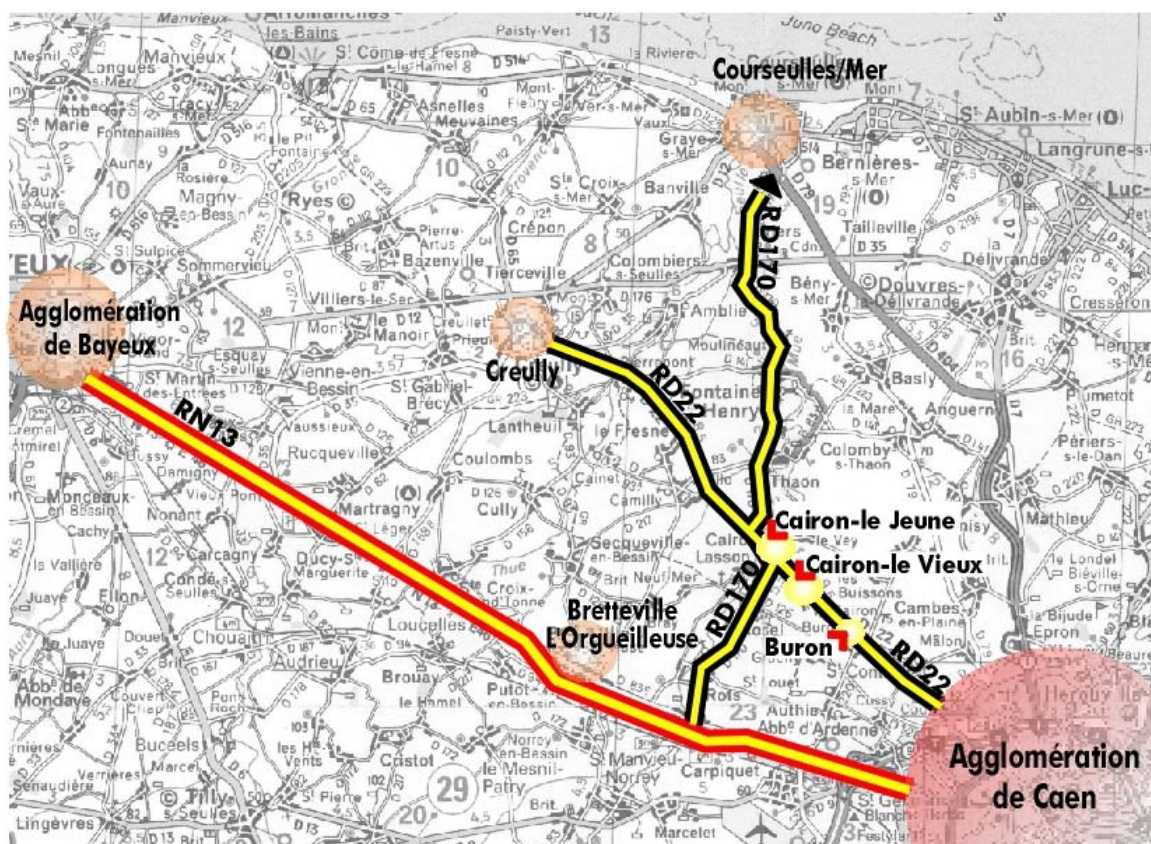


# INTRODUCTION

---

**Situation géographique**  
**Contexte intercommunal**

## LA SITUATION GEOGRAPHIQUE



Source : Normandie-Carte Routière Michelin n°231 - 1999

La commune de CAIRON se situe à moins de 10 kilomètres au Nord-Ouest du centre de CAEN. Son territoire, d'une superficie de 591 hectares, est limitrophe des communes de :

- THAON au Nord,
- ANISY au Nord-Est,
- VILLON-LES-BUISSONS à l'Est,
- SAINT-CONTEST au Sud-Est,
- AUTHIE au Sud,
- ROSEL au Sud-Ouest,
- et LASSON à l'Ouest.

Traversée par les vallées de la Mue et du Vey, CAIRON offre un cadre de vie de qualité aux portes de l'agglomération. La présence d'un réseau viaire significatif contribue également à en faire un lieu de résidence attractif :

**La Route Départementale n°170**, longe la vallée de la Mue pour rejoindre la Route Nationale n°13 au Sud et le littoral, au Nord, à hauteur de COURSEULLES-SUR-MER.

**La Route Départementale n°22** relie Caen, quartier de la Folie-Couvrechef au Sud-Est et CREULLY au Nord-Ouest.

COMMUNE DE CAIRON : SITUATION



Source : Conseil Général du Calvados/orthophotoplan Juin 2001

## LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

### A) LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE THUE ET MUE

Située à l'Ouest de l'agglomération caennaise, la communauté de communes ENTRE THUE ET MUE regroupe 13 communes :

- ✓ Les communes de moins de 1000 habitants : BROUAY, LASSON, LE FRESNE-CAMILLY, LE MESNIL-PATRY, PUTOT-EN-BESSIN, ROSEL, SAINTE-CROIX GRAND TONNE et SECQUEVILLE-EN-BESSIN ;
- ✓ Les communes de 1001 à 2000 habitants : Cairon, Cheux, Rots, et Saint-Manvieu-Norrey ;
- ✓ Les communes de 2001 à 3500 habitants : Bretteville - L'Orgueilleuse.

#### *a) Situation*

---

La communauté de communes bénéficie d'une situation géographique privilégiée :

- ♦ Entre l'Autoroute de Normandie A.13 et l'Autoroute de Bretagne A.84 ,
- ♦ Proche de la liaison ferroviaire Cherbourg-Paris,
- ♦ Près de l'aéroport de Caen-Carpiquet,
- ♦ En bordure de la liaison haut débit,
- ♦ Facilement connectable au port de Ouistreham.

#### *b) Les compétences*

---

Les compétences de la communauté de communes sont principalement :

- 1) Le développement économique d'intérêt communautaire,
- 2) L'aménagement de l'espace communautaire,
- 3) La création, l'aménagement et l'entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- 4) L'organisation et la gestion du transport en commun,
- 5) La politique du logement social d'intérêt communautaire et l'action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- 6) La collecte, l'élimination et la valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés,
- 7) L'entretien et la gestion des équipements de l'enseignement primaire et d'équipements culturels sportifs d'intérêt communautaire,
- 8) La construction, l'aménagement, l'entretien d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- 9) La protection et la mise en valeur de l'environnement.

## COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE THUE ET MUE



### c) Les ressources

En matière fiscale, la communauté de communes entre Thue et Mue a opté pour une taxe professionnelle unique. Il est en outre prévu que le Conseil de la Communauté mette en place d'une dotation de solidarité communautaire, dont il établira le montant et les critères de répartition, en tenant compte notamment du potentiel fiscal des Communes membres.

#### **d) Les grands projets d'intérêt communautaire**

Dans sa **charte intercommunale de développement durable** publiée en octobre 2002, suite à un audit réalisé sur le territoire intercommunal, la Communauté de Communes se fixe 4 objectifs prioritaires pour la période 2003/2013 :

##### **1) La création d'un parc d'activités communautaire et la maîtrise des déplacements au sein d'un réseau de voiries adapté**

Les conditions économiques et les atouts de la situation géographique du territoire communautaire constituent les fondements de son développement futur. Afin de les optimiser pour pérenniser la qualité de vie, la Communauté de Communes ambitionne de créer un parc d'activités communautaire.

La zone devra être créée au centre des axes de communication routiers, ferroviaires, aériens et informatiques situés sur le territoire communautaire. Ce projet nécessite une maîtrise des déplacements au sein d'un réseau de voiries. Un effort substantiel sera réalisé pour permettre un développement et une adaptation des voies de communication entre les communes concernées. L'objectif étant d'assurer les déplacements dans un environnement préservé, l'accent sera mis sur les transports collectifs, la réhabilitation du train, les voies cyclables et piétonnières, des voies rapides sécurisées pour le transport routier et la communication à distance.

##### **2) La qualité de vie au sein de la communauté de communes.**

- La préservation et le renforcement des activités traditionnelles, dans le cadre d'une diversification cohérente et organisée, doivent contribuer à la satisfaction des besoins nouveaux qui vont apparaître dans la communauté de communes. Les ressources locales seront mises à profit (artisans, commerces de proximité, professions médicales, associations, ...). L'offre de nouveaux produits et / ou services devra prendre en compte les besoins liés à l'augmentation du temps libre et au vieillissement de la population dans les domaines du sport, des loisirs, de la culture.
- Le diagnostic établi sur le territoire intercommunal fait état d'un déficit en matière d'infrastructures touristiques. Une action énergique permettra le développement du tourisme local grâce à :
  - ◆ la création de sites d'accueil (hôtels, gîtes, fermes),
  - ◆ l'exploitation du patrimoine historique,
  - ◆ l'aménagement de sentiers de randonnée pédestres et équestres, des voies cyclables,
  - ◆ la mise en place d'une politique de communication, à la fois interne et externe.
- Facteur essentiel du cadre de vie intercommunal, les activités scolaires sont concernées par la Charte à plusieurs titres :
  - ◆ qualité de l'accueil des jeunes,
  - ◆ vigilance en matière de rythme scolaire,
  - ◆ carte scolaire,
  - ◆ services périscolaires (restauration, garderie),
  - ◆ déplacements.
- L'aménagement sécuritaire des bourgs intégrant l'effacement des réseaux améliorera le cadre de vie local. L'entretien des bâtiments et le renforcement du commerce local et des services offrira des facilités matérielles à la population.

### 3) La protection de l'environnement

Afin de préserver et valoriser le caractère rural, qui caractérise le territoire communautaire, il est prévu :

- De reconstituer le paysage bocager traditionnel (plantation de haies) ;
- De restaurer les rivières en aménageant leurs berges et en préservant les lagunes ;
- De réhabiliter les chemins ruraux.

Il convient de maintenir la gestion des déchets ménagers sous forme de tri sélectif essentiellement.

Une politique de lutte contre les inondations doit être définie.

L'implantation d'énergies nouvelles sera étudiée en concertation avec la population.

### 4) L'aménagement du territoire

Le développement des communications, au sein du réseau de voiries permettra de :

- Sécuriser les dessertes des zones habitées ;
- Mettre en place un service de transports en commun ;
- Aménager des aires de stationnement ;
- Faciliter les déplacements de loisirs.

#### *e) Les actions*

---

Sont prévus au titre de l'année 2003 :

- ♦ La mise en place d'un centre aéré intercommunal ;
- ♦ Le projet de création d'une salle omnisports intercommunale ;
- ♦ La réalisation de la première tranche du parc d'activités dans le prolongement de la zone de CARDONVILLE à BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE, sur 15 hectares ;
- ♦ La réalisation d'un bassin de retenue dans le cadre de la lutte contre les inondations dans le secteur de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE ;
- ♦ Le lancement du programme d'études et de restauration des rivières Thue et Mue, avec notamment la réalisation d'une étude des bassins versants, en collaboration avec la Communauté de Communes d'Orival.



## ***b) Compétence matérielle***

Le Syndicat Mixte Caen Métropole a pour vocation "la définition des grandes orientations en matière d'aménagement de l'espace et de développement durable sur son territoire de compétence."

Dans ce cadre, il a pour objet l'élaboration, l'approbation, le suivi, la gestion, la modification et la révision :

- du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- des Schémas de Secteurs, lorsque leur périmètre n'est pas inclus en totalité dans une commune ou dans un E.P.C.I. compétent en la matière.

Le syndicat est compétent pour :

- Emettre tout avis, à l'occasion des procédures de consultation, prévues par la loi et en particulier, sur les projets de plans locaux d'urbanisme, cartes communales et schémas de secteurs des communes ou E.P.C.I. membres.
- Mettre en œuvre des observatoires, afin de produire des bilans périodiques sur la réalisation du Schéma de Cohérence Territoriale et sur l'évolution du contexte, qui a présidé à son élaboration.

## ***c) Les grandes orientations du schéma directeur de l'agglomération caennaise***

La commune de CAIRON est comprise dans le quart Nord-Ouest de la l'agglomération caennaise, qui est centré sur "un vaste espace agricole, le plus riche de la région caennaise".

Au titre des orientations générales sont notamment prévues :

### **1) Les infrastructures**

- ◆ La création d'une voie nouvelle, prolongement de la voie interquartiers entre la R.D.179 et l'échangeur de Carpiquet.  
Inscrite dans la direction générale du parcellaire, cette voie dont le tracé passe entre SAINT-CONTEST et BURON, emprunte plus au Nord un couloir de ligne EDF. La traversée du périmètre des forages de SAINT-CONTEST imposera, lors de sa réalisation, des mesures de protection adaptées.
- ◆ L'aménagement sur place de la R.D.126, retenue comme itinéraire préférentiel d'accès à la vallée de la Mue, avec la rectification du tracé au droit de Gruchy. Cette option décharge les villages de Cairon-le-Vieux et de Buron, d'une partie du trafic qui les traverse et donne à la R.D.22 une fonction de desserte purement locale.
- ◆ L'aménagement de la R.D.170, parallèle à la vallée de la Mue, sur place à Cairon et Rosel, plus au Sud à Rots, suivant un nouveau tracé reprenant la voie communale des carrières et formant déviation du village. Cet itinéraire est raccordé sur la R.N.13 à l'échangeur de Carpiquet, et prolongé au sud de la voie ferrée, jusqu'à la R.D.9 après franchissement dénivelé de la route de Cherbourg.

### **2) Les protections**

- ◆ La Vallée de la Mue est protégée au titre de la protection de l'environnement et des sites.
- ◆ L'ensemble de l'espace de la plaine aussi bien à l'Est qu'à l'Ouest du cordon filiforme de la vallée de la Mue, fait l'objet d'une protection agricole.

### **3) L'urbanisation**

- ◆ Le site linéaire de la Vallée de la Mue est un pôle d'urbanisation, où habitat et protections sont étroitement imbriqués.
- ◆ En ce qui concerne les villages ou hameaux, enclavés dans l'espace agricole, les franges d'urbanisation, en secteur de paysage ouvert, devront être traitées avec soin.

Pour le territoire de CAIRON, il est prévu que :

"la Commune préserve l'environnement du village aux abords du château et développe progressivement sa fonction résidentielle autour des équipements réalisés à CAIRON-LE-VIEUX, sachant qu'à terme les deux pôles de CAIRON-LE-VIEUX et CAIRON (LE JEUNE) se rejoindront."

## EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR



### C) LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE

#### *a) Compétence territoriale*

Dix communes sont réunies au sein de ce syndicat : BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE, BROUAY, CAIRON, CRISTOT, LASSON, LE MESNIL-PATRY, NORREY, PUTOT-EN-BESSIN, ROSEL et ROTS.

#### *b) Compétence matérielle*

L'eau potable alimentant les communes du syndicat provient du forage de VAUCULEY, situé sur le territoire de ROTS.

### D) LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE CAEN - OUEST

#### *a) Compétence territoriale*

Ce syndicat compte cinq Communes membres : AUTHIE, CAIRON (Buron), CAMBES-EN-PLAINE, ROSEL (Gruchy) et SAINT-CONSTEST.

#### *b) Compétence matérielle*

L'eau potable alimentant les communes du syndicat provient du forage de SAINT-CONTEST.

### E) LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAEN - LA MER

Depuis 1994, la commune de CAIRON est équipée d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif, raccordé à la station d'épuration de la Communauté d'Agglomération CAEN-LA MER inaugurée en juin 2003. Depuis le début de l'année 2003, la Communauté d'Agglomération assure également la gestion du réseau d'assainissement de la Commune. Elle est venue se substituer par convention, au Syndicat Mixte d'Assainissement de la Zone Nord-Ouest de l'Agglomération Caennaise, qui assurait précédemment cette compétence.

### F) LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES DE CREULLY

La Communauté de Communes "ENTRE THUE ET MUE" adhère au Syndicat intercommunal de ramassage des ordures ménagères de Creully, qui regroupe une quarantaine de communes. Le syndicat intervient pour le ramassage des ordures ménagères et le tri sélectif.

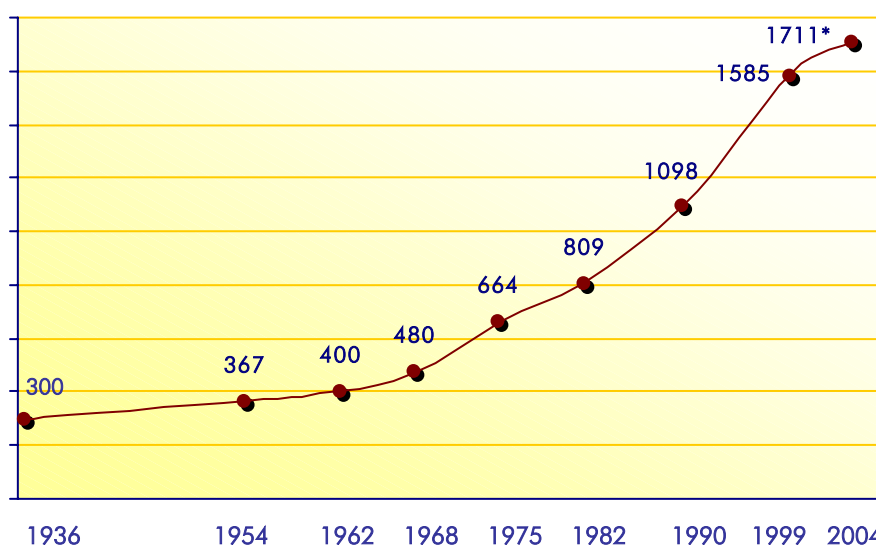


PREMIERE PARTIE  
LE DIAGNOSTIC



### Une croissance démographique constante depuis 1936

✘ La Commune connaît une croissance démographique constante depuis les années 30. Sur la période d'étude, seules les années d'après guerre sont marquées par une faible progression de la courbe de population. C'est au cours de la dernière période intersensitaire 1990-1999, que CAIRON accuse sa plus forte augmentation démographique (+44% environ).



EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE DEPUIS 1936

Source : RGP 1999

\*données communales

✘ Située dans un triangle, dont la base va d'EPRON à GRAINVILLE-SUR-ODON et qui s'étire le long de l'axe CAEN-BAYEUX, CAIRON fait en effet partie de ces communes de l'Ouest de l'agglomération, qui ont le plus profité de la périurbanisation au cours de ces dernières années. Pour 2003, les estimations communales font encore apparaître une augmentation de population d'environ 8% par rapport aux résultats de 1999. Ce taux de progression quoique satisfaisant marque cependant un net ralentissement par rapport à ce qui avait pu être observé entre 1990 et 1999.

✘ La croissance démographique communale s'explique principalement par des flux migratoires largement positifs. Bien que les naissances soient plus nombreuses que les décès, le taux de variation annuel du au solde naturel n'a jamais atteint les 1% depuis 1968.

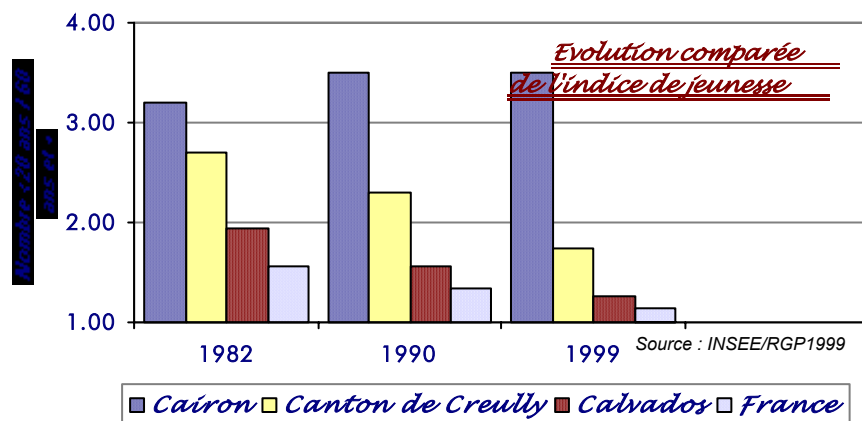
#### TAUX DE VARIATION ANNUEL

Source : RGP 1999

	TAUX DE VARIATION ANNUEL	DU AU SOLDE NATUREL	DU AU SOLDE MIGRATOIRE
1968-75	+4,14%	+0,67%	+3,46%
1975-82	+2,50%	+0,72%	+1,77%
1982-90	+3,89%	+0,51%	+3,38%
1990-99	+4,16%	+0,70%	+3,46%

☛ L'évolution de la courbe démographique de CAIRON reste étroitement liée à la capacité d'accueil du parc du logement. Alors qu'il est établi d'après les nombreuses demandes adressées en Mairie, qu'un potentiel de développement existe, les possibilités de création de logements sont désormais nulles au regard du document d'urbanisme en vigueur.

## Un revirement de tendance depuis 1999



✘ La population communale se caractérise par un indice de jeunesse très supérieur à celui observé au niveau national, départemental et même cantonal. Sur la période 1982-1999, cette spécificité est renforcée par une baisse générale de l'indice, alors que sur la commune celui-ci continue de progresser.

Néanmoins, il convient d'observer que si les moins de 40 ans sont les plus nombreux sur la Commune, la classe d'âge des 40-59 ans est celle qui connaît la plus forte croissance entre 1990 et 1999.

Même si les ménages de 4 personnes demeurent les plus représentés sur la commune en 1999, on note une augmentation significative du nombre de ménages de 1 (+85,5%) et 2 personnes (+65%) par rapport à 1990.

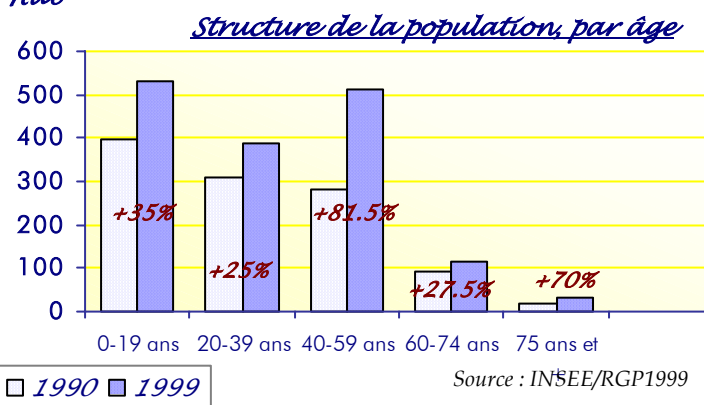
### Cette évolution est liée :

- au développement du nombre des familles mono parentales,
- mais surtout au départ des enfants entrant dans la vie active.

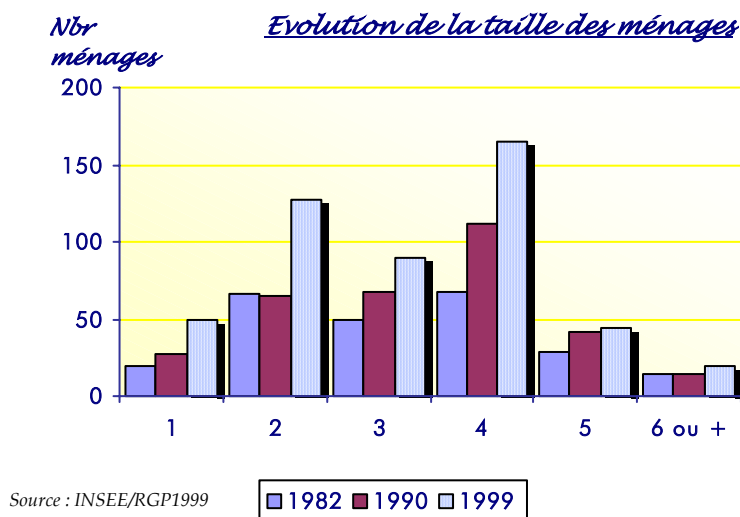
Dans ce contexte et si la tendance se poursuit, il est possible de prévoir que le prochain recensement national révélera un vieillissement de la population communale.

Les premiers symptômes sont aujourd'hui observés avec la fermeture d'une classe de l'école élémentaire (1 CE1 sur 2) à la rentrée 2004 et la perspective pour les prochaines années, d'une baisse des effectifs au niveau pré-élémentaire.

### Hab



### Nbr ménages



## Constat et perspectives

- ♦ L'évolution démographique est essentiellement liée à la capacité d'accueil du parc du logement.
- ♦ La population communale est trop jeune pour que le renouvellement naturel de population, puisse avoir une incidence significative sur l'âge moyen des habitants.
- ♦ Depuis le dernier recensement, l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation a été aménagé. La révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols, approuvée en 2004, va permettre à court terme, d'accueillir une quarantaine de logements supplémentaires sur la Commune.

**A court et moyen terme , l'installation de nouveaux habitants sur la commune, va permettre de soutenir le niveau de la courbe démographique.**

- ♦ Une forte représentation de la classe d'âge des 40-59 ans, qui vieillira sur la commune.
- ♦ Les moins de 20 ans, recensés en 1999, arrivent progressivement en âge d'étudier en dehors des limites communales, de travailler et finalement de quitter la commune, qui ne dispose pas de logements adaptés à leur capacité financière.
- ♦ Le renouvellement de la classe d'âge de 0-19 ans est assuré de façon insuffisante pour compenser les départs.

**→ A court et moyen terme, la réalisation en cours de 40 logements, va ralentir le rythme du vieillissement. L'âge moyen des nouveaux arrivant sera déterminant pour le soutien des effectifs scolaires.**

**→ A plus ou moins long terme, la courbe démographique entamera cependant une diminution, qui sera éventuellement ralentie, voire stoppée, grâce au renouvellement de population. Le risque, entre temps, de perdre certains équipements et services, est une éventualité à prendre en considération.**

- ♦ La municipalité est consultée très régulièrement pour des demandes d'installations, y compris de personnes résidant sur la commune et souhaitant un logement plus vaste.
- ♦ Le projet de création de pôle d'activité intercommunal, va entraîner un accroissement de la demande en logement sur le secteur.

**Les réalisations en cours sur la commune, ne permettront pas de satisfaire l'ensemble des demandes exprimées.**



- ☛ Afin d'assurer le renouvellement de population nécessaire au maintien des équipements publics, il conviendra que la commune puisse accueillir de nouveaux habitants, situés dans les classes d'âges les plus jeunes. Il serait utile en revanche de développer les services et équipements nécessaires aux classes d'âges plus âgées, dont le nombre va augmenter.
- ☛ En ce faisant, la commune confirmera sa vocation résidentielle, comme le prévoit le Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise. L'objectif de protection du site de la vallée de la Mue ne devra cependant pas être oublié. Un soin particulier sera apporté à l'intégration de l'habitat dans son environnement naturel immédiat, comme c'est aujourd'hui le cas.

## II LE CADRAGE ECONOMIQUE

### *Une forte représentation des actifs*

POPULATION ACTIVE ET TAUX DE CHOMAGE

	Population Active	Population ayant un emploi	Taux de chômage
1982	381	354	2,6%
1990	521	484	3,4%
1999	790	749	3,3%

En 1999, la population active représente **près de 50% de la population totale (contre 45% dans le Département)**.

Elle a marqué une forte progression sur la période intersensitaire 1990-1999 avec un taux de 51,6%.

Cette représentation des actifs est liée à l'âge de la population communale et au caractère attractif de la commune pour les

personnes travaillant sur le pôle économique de CAEN et à un degré moindre, sur celui de BAYEUX.

✎ Déjà nettement inférieur au taux de chômage observé dans le Département du Calvados (13,5% des actifs en 1999), le chiffre du chômage communal est en baisse sur la période 1990/1999. Parmi les actifs ayant un emploi, 89,5% occupent un emploi salarié.

✎ Bien que la commune ait avant tout une vocation résidentielle, le nombre des emplois présents sur le territoire communal a régulièrement progressé au cours de ces dernières années (+31% entre 1982 et 1999), pour atteindre le nombre de 72 en 1999.

✎ Les actifs, largement représentés, travaillent donc en dehors des limites du territoire communal. Plus de 97% des ménages ont une automobile (contre 81,7% dans le Département), voire 2 dans 70% des cas. Ce mode de transport est rendu nécessaire pour les liaisons domicile travail, le réseau de transports en commun étant peu développé.

### *L'agriculture : une activité traditionnelle en perte de vitesse*

Commune de tradition rurale, l'économie caironnaise a longtemps été dominée par l'activité agricole. Au recensement général de l'agriculture de 1988, la population agricole était encore estimée à 60 personnes, soit 7% de la population totale. Huit sièges d'exploitation étaient alors recensés sur la commune.

Les résultats du recensement réalisé en 2000 confirment le maintien de cette activité, mais témoignent également de son recul. Seuls cinq sièges sont recensés, dont un qui cesse actuellement l'exploitation (La Ferme Falaise).

Peu nombreuses, ces exploitations agricoles occupent cependant 469 hectares de terres labourables, soit une moyenne de 94 hectares par sièges. L'élevage reste une activité marginale, le nombre de vaches laitières n'est pas indiqué au nom du secret statistique. Aucune stabulation n'est signalée, seul une pension canine est recensée au titre des installations classées.

Par Décret du 29 décembre 1986, le département du Calvados est situé dans l'aire géographique AOC CAMEMBERT de NORMANDIE.

- ☛ Ayant affiché sa volonté de préserver le caractère rural du territoire communal, la municipalité devra veiller à préserver autant que faire ce peut, les activités agricoles encore présentes sur la Commune. Les extensions urbaines projetées ne devront pas contribuer à fragiliser un secteur d'activité déjà menacé.

### *Le commerce et les services de proximité : Un secteur à développer*

Outre l'activité agricole, la commune compte quelques entreprises :

- **dans le secteur tertiaire** : 2 entreprises spécialisées dans le domaine de l'informatique, 1 agent commercial, un conseiller financier, un centre de formation, un concepteur en éclairage, 2 maîtres d'œuvres et une agence immobilière ;
- **dans le secteur secondaire** : une entreprise de construction et un carreleur.

Lors de la révision du P.O.S. approuvée en 1991, la municipalité avait jugé utile de rendre possible la création d'une petite zone d'activités en limite du Hameau de Buron. Seule une entreprise de construction s'est implantée sur ce secteur.

Les commerces et services de proximité se sont développés parallèlement aux pôles résidentiels.

- **Au titre des commerces et services de proximité**, la commune compte désormais :  
Une boulangerie, une boucherie/charcuterie et un coiffeur pour hommes sur CAIRON-LE-VIEUX.  
Un bar/tabac, une pizzeria et un coiffeur sur BURON.
- **Au titre des services de santé**, la commune accueille un médecin généraliste.

- ☛ Le développement économique est une compétence désormais assurée par la Communauté de Communes "Entre Thue et Mue". La commune de Cairon, qui affirme sa vocation résidentielle, n'est pas retenue comme site stratégique pour la création d'un pôle économique.

- ☛ En revanche, pour répondre aux besoins de la population présente et future de la commune, il serait souhaitable de favoriser un développement des services et commerces de proximité. Le vieillissement annoncé de la population justifierait notamment que les professions de santé soient mieux représentées.

La commune est régulièrement sollicitée pour accueillir ces activités, mais aucun local n'est actuellement disponible. La réflexion devra se concentrer sur le secteur de Cairon-le-Vieux, qui occupe une situation centrale sur le territoire communal. Les commerces et services présents sur Buron sont complétés par ceux de la commune de Saint-Contest. Compte tenu de la distance, ils sont plus particulièrement fréquentés par la clientèle de passage sur la R.D.22 et les habitants du Hameau de Buron.

### *Le tourisme et les loisirs : un potentiel à valoriser*

Les vallées de la MUE et de la THUE, à quelques kilomètres du littoral de la Manche et des plages du Débarquement, offrent un cadre privilégié pour le développement du tourisme vert. La Communauté de Communes sensibilisée à cette question, à l'occasion du diagnostic réalisé sur son territoire, a manifesté sa volonté d'engager des actions destinées au développement du tourisme local.

L'hébergement touristique proposé sur la commune de CAIRON se limite à un gîte rural (capacité de 4 à 5 personnes), situé dans un ancien corps de ferme, sur CAIRON-LE-JEUNE. La commune est en revanche traversée par un certain nombre d'itinéraires de randonnées.

**➤ A l'occasion de l'élaboration du projet de développement durable de la Commune, une réflexion pourra être engagée, en concertation avec la Communauté de Communes "Entre Thue et Mue", afin de définir des actions destinées à valoriser le potentiel touristique de la commune.**



### III IDENTIFICATION DES BESOINS

#### 3.1 - L'HABITAT ET LE LOGEMENT

##### 3.1.1 - La structure du parc du logement

###### ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC IMMOBILIER

Année	Nombre de Logements				Taux d'Occupation
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements Vacants	Total	
1975	177	8	10	195	3,75
1982	245	5	13	263	3,30
1990	325	5	11	341	3,37
1999	496	9	12	517	3,20

SOURCE : I.N.S.E.E \* Nombre moyen d'habitants par résidence principale.

Parallèlement à la courbe démographique, le parc du logement de la commune s'est largement développé au cours des trente dernières années : le nombre de résidences principales a plus que doublé entre 1975 et 1999 (+180%).

Le taux d'occupation des résidences principales diminue légèrement sur la période étudiée, mais il demeure malgré tout très supérieur à la moyenne départementale, qui est d'à peine 2,5. Ce rapport se justifie par la forte représentation des familles avec enfants, qui représentent encore 64% des ménages en 1999 (contre 72% en 1990), en dépit de l'importante progression des ménages de 1 ou 2 personnes. Depuis le dernier recensement, le vieillissement de population observé laisse raisonnablement à penser que le taux d'occupation communal s'est rapproché de celui du Département.

Le nombre de résidences secondaires, qui a légèrement augmenté depuis 1990, reste cependant marginal.

Le nombre de logements vacants reste relativement stable depuis 1975, même si sa part représentative dans le parc du logement, a diminué au fur et à mesure que ce dernier se développait. Il atteint en 1999, un taux 2,3%. Ce résultat, pourtant faible, est à apprécier avec beaucoup de précaution, certains logements neufs, non encore habités ayant pu être assimilés à de l'habitat vacant. L'importance du nombre de demandes en logements formulées auprès de la Mairie et le constat sur le terrain semblent confirmer cette hypothèse.

Commune résidentielle ayant conservé son caractère rural, CAIRON dispose d'un parc du logement composé presque exclusivement de maisons individuelles et de fermes (94%). Cinq logements sont signalés en immeuble collectif. Il s'agit d'un ancien corps de ferme réaménagé et divisé en appartements.

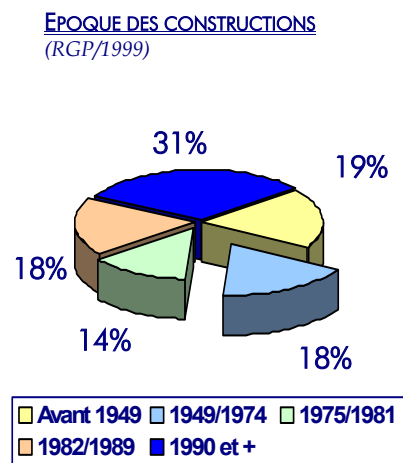


### 3.1.2 - L'âge du parc

La commune s'étant développée de manière significative à partir des années 1970, le parc du logement est dominé par un bâti dit récent, voire très récent, puisque plus de 31% du parc est postérieur à 1990.

Le bâti ancien a largement été restauré, il représente presque 20% du parc communal.

Celui-ci offre un niveau de confort très satisfaisant et supérieur aux moyennes départementales. Ainsi, 99% des résidences principales sont équipées d'une baignoire ou d'une douche (contre 97% dans le Calvados) et 87,5% du chauffage central (contre 86% dans le département). Le nombre moyen de pièces par résidence principale est supérieur à 4,5 (détail des logements de plus de 5 pièces non précisé).



### 3.1.3 - Le statut d'occupation

Le statut d'occupation dominant est la propriété, la location à titre privé concerne cependant 7,6% du parc. Dix logements sont mis à disposition gratuitement, mais aucun logement locatif public n'est recensé.

Le cadrage démographique fait apparaître la nécessité, pour maintenir la courbe démographique et pérenniser les équipements scolaires, de retenir les habitants récemment entrés dans la vie actives et d'accueillir de jeunes ménages avec enfants sur la commune. La capacité financière des ces populations ne leur permet pas un accès direct à la propriété, elles doivent au moins pour une période louer leur logement.

Au terme de l'article L.121-1 al 2 du code de l'urbanisme, tel qu'il est issu des dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, le principe de mixité sociale doit présider à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme.

**👉 Pour ces raisons, il serait souhaitable que la commune envisage la réalisation de quelques logements locatifs à caractère social.**

### 3.1.4 - L'accueil des gens du voyage

Le secteur Nord-Ouest de l'agglomération caennaise n'est pas concerné par le schéma départemental des aires d'accueil pour les gens du voyage approuvé en juillet 2003. Aucun besoin, en terme de capacité d'accueil des gens du voyage, n'a en effet été recensé sur cette partie du territoire.

## 3.2 - LA STRUCTURE URBAINE ET LE CADRE DE VIE

### 3.2.1 - Le bâti originel

Jusqu'au début des années 1970, le bâti communal apparaît très dispersé sur le territoire. Quatre hameaux sont identifiés :

▀ **CAIRON-LE-JEUNE** se situe au Nord du territoire, le long de la rivière la Mue. Il se compose d'un habitat rural et fait face au château situé à l'Ouest de la R.D. n°22.

▀ **Le Hameau du VEY** se situe comme l'indique son nom, dans la vallée du ruisseau Le Vey, en limite de la commune de Thaon. Il ne regroupe à l'époque que 3 ou 4 constructions.

▀ **CAIRON-LE-VIEUX** occupe une place centrale sur la commune. Composé de manoirs et de fermes, il se développe principalement à l'Ouest de la R.D. n° 22, le long de la rue de la cachette.

▀ **Le Hameau de BURON**, à cheval sur les territoires de Cairon et de Saint-Contest, se développe à l'époque de façon linéaire le long de la Départementale.

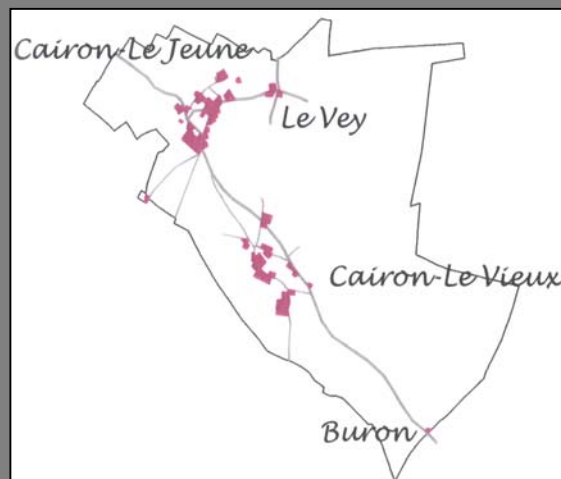
### 3.2.2 - Le sens du développement

Les développements importants qu'a connu la commune au cours des 30 dernières années ont sensiblement modifié la physionomie des zones agglomérées.

Le hameau de BURON s'est rapidement développé au Sud Ouest de la voie départementale. Sa structure urbaine est, pour la partie située sur CAIRON, relativement orthogonale. Cette zone agglomérée apparaît détachée des autres secteurs urbanisés de la commune.

Le hameau du VEY s'est étendu de façon linéaire, en extension du bâti existant. Il rejoint peu à peu la zone agglomérée de Cairon-le-Jeune.

CAIRON-LE-JEUNE a connu un développement par densification. Les nouvelles constructions sont aussi venues remplir les espaces laissés libres dans le tissu ancien aéré.



Cairon -Le-Jeune



Hameau de Buron

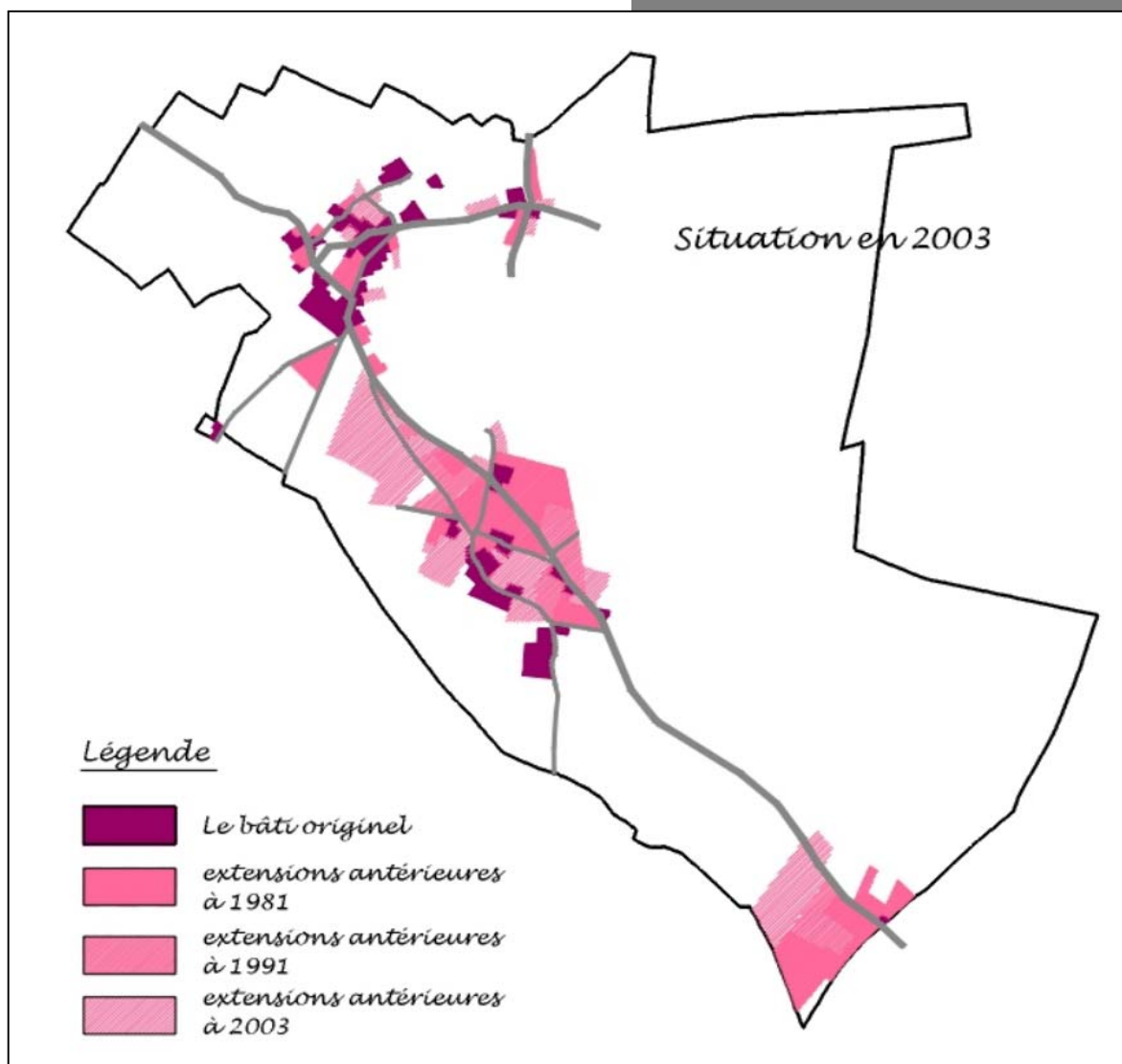


Situation en 1981

Le développement urbain de la Commune se concentre principalement sur Cairon-le-Vieux. Sa croissance procède à la fois d'une extension et d'une densification.

Les premiers lotissements réalisés sur la commune étaient pour certains en rupture complète avec la trame urbaine existante, elle-même composée d'un bâti souvent dispersé. Les récentes évolutions ont permis d'atténuer ces distorsions du tissu urbain, en venant combler les espaces vacants.

Parallèlement, le développement s'est fait en extension, le long de la R.D. n°22, rapprochant progressivement les hameaux de Cairon-le-Jeune et de Cairon-le-Vieux. L'évolution urbaine a rapidement été stoppée à l'Est de la voie départementale, afin de préserver le patrimoine naturel de la Commune. Ce sens de développement est confirmé par les grandes orientations du schéma directeur de l'agglomération caennaise.



### 3.2.3 – L'organisation des fonctions urbaines



La fonction urbaine dominante, désormais affirmée, est **la fonction résidentielle**, qui concerne sans distinction, l'ensemble des zones agglomérées de la commune.

**Le pôle de services**, destiné à satisfaire les besoins de la population résidente, se localise au cœur de la zone agglomérée de CAIRON-LE-VIEUX, elle-même située au centre du territoire communal. Des espaces sont identifiés dans sa continuité et font l'objet de réserves publiques au Plan d'occupation des Sols en vigueur, en vue de son éventuel renforcement.

**La fonction commerciale** se répartit en deux pôles :

1) **Le pôle de commerces de BURON** est implanté de façon linéaire le long de la R.D. n°22 et s'étend sur la commune de SAINT-CONTEST. Excentré par rapport aux zones résidentielles de CAIRON-LE-JEUNE et de CAIRON-LE-VIEUX, il s'adresse principalement à une clientèle de passage.

2) **Le pôle de commerces de Cairon-le-Vieux** est en revanche d'intérêt communal :

- Il occupe une place centrale sur le territoire communal,
- Il fait face au pôle de services,
- Il est implanté sur un espace ouvert, en retrait de la voie départementale et au contact d'une aire de jeux aménagée sur les rives du Vey,
- Il offre des espaces disponibles pour accueillir quelques activités complémentaires.

Un certain nombre d'insuffisances lui interdisent cependant d'optimiser son potentiel :

- L'insuffisance des aménagements en présence et les vides laissés dans cet espace rendent la place peu attractive et n'affirme pas sa vocation.
- Les aménagements réalisés sur le pôle de services, ouvrent ce dernier vers l'Ouest de la zone agglomérée, en ignorant totalement la partie du bourg située à l'Est de la R.D. n°22.
- La R.D. n°22, qui longe la place, isole physiquement le pôle de commerces.



Pôle de services/ Mairie

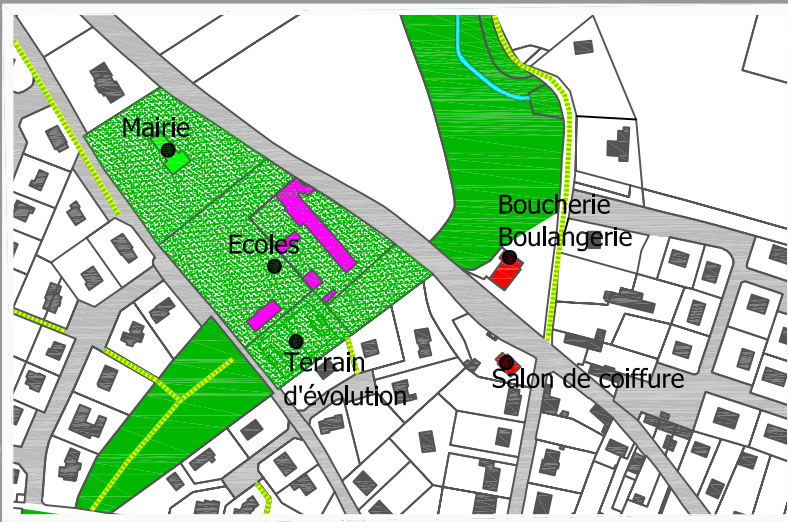


Pôle de commerces/ Buron



Pôle de commerces/ Cairon-Le-Vieux

**Pôles de commerces et services/Cairon-le-Vieux**



..... Circulation douce

**Légende**

**Services et équipements**



**Services communaux**  
 ● Outre la Mairie, la commune compte une bibliothèque aménagée dans le même bâtiment. La salle des fêtes est située face au Château, à Cairon-le Jeune.



**Enseignement**  
 ● Situé à côté de la Mairie, le pôle scolaire de Cairon est aménagé dans un environnement de qualité. La distribution des repas et la garderie sont organisés dans les locaux de la Mairie.



**Culte**  
 ● L'église et son cimetière sont isolés au Nord-Ouest du territoire communal, le long de la Route de Creully.

**Santé**  
 ● Un cabinet médical (médecine générale)

**Economie**



**Les commerces**  
 ● Les commerces de proximité sont répartis sur Cairon-le-Vieux, autour d'un pôle constitué et le hameau de Buron. Sont présents : un boulanger, deux salons de coiffure, un boucher, un bar-tabac et deux restaurants.



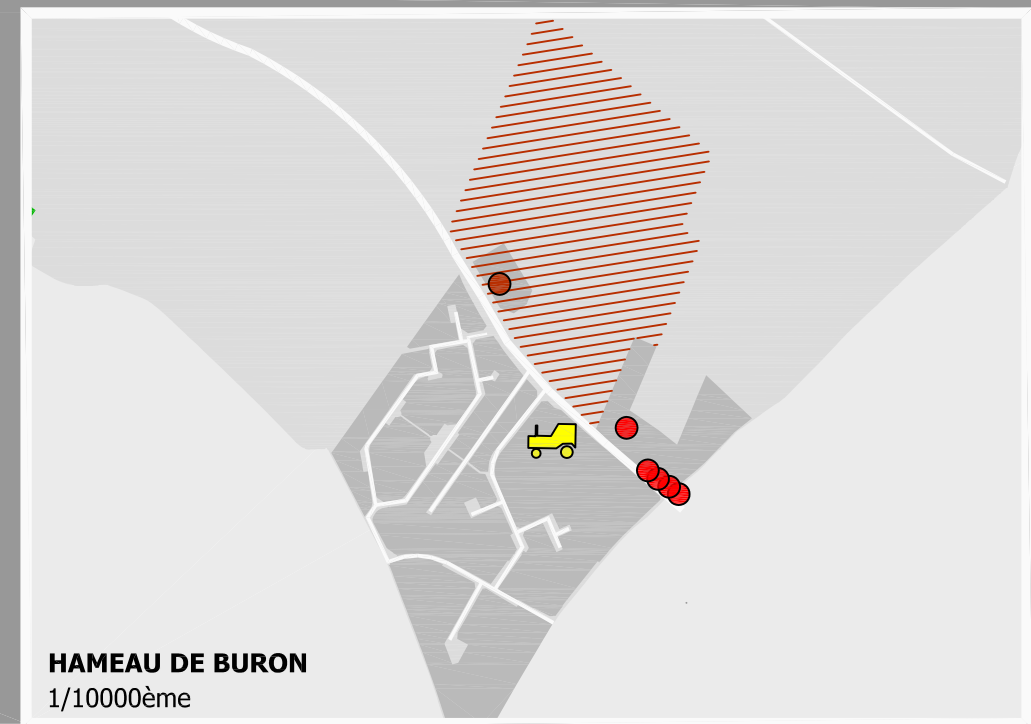
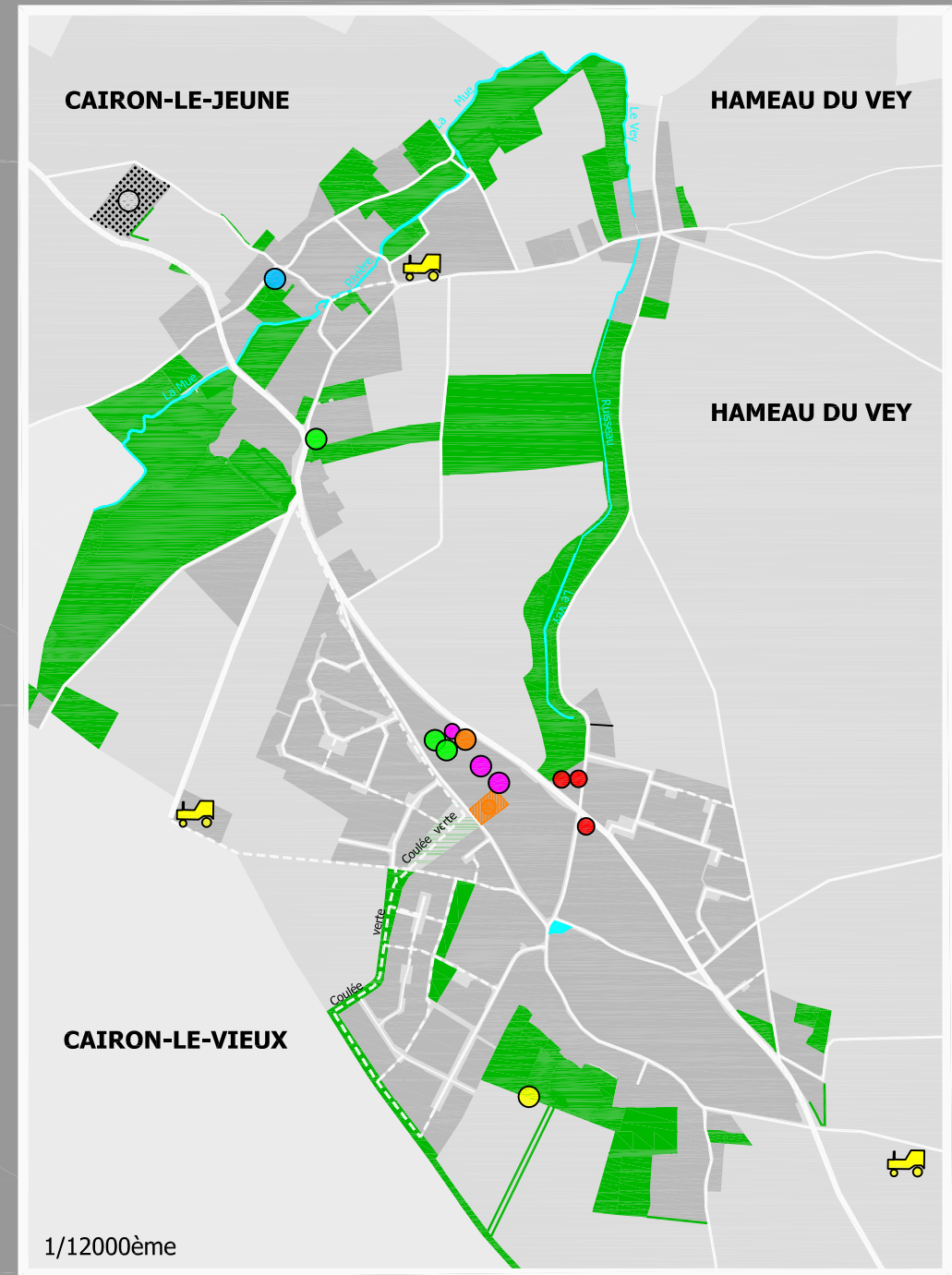
**La zone artisanale**  
 ● Située en entrée Nord du Hameau de Buron, le long de la RD n°22, la zone d'activités de Cairon a été définie, lors de la dernière révision du P.O.S. (1991). Une seule entreprise est à ce jour présente sur la zone.

**Agriculture / élevage**

● Siège d'exploitation agricole  
 ● Un chenil

**Autre**

■ Espaces verts, prairies, bois, et bocage  
 — Voie de transit  
 — Voie de desserte  
 - - - Circulation douce



Une petite zone d'activités est identifiée au Nord-Est de la zone agglomérée de Buron, le long de la R.D. n°22, face au pôle résidentiel. Définie sur plus de 10 hectares dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur, elle n'accueille à ce jour qu'une seule entreprise, qui occupe à peine 5% de l'espace disponible. D'une manière générale, les activités recensées sur la commune, sont compatibles avec l'habitat. Elles s'intègrent parfaitement dans les zones à vocation résidentielle dominante.

Parmi les 4 sièges d'exploitation agricole recensés, seul celui situé sur Buron se trouve totalement enclavé dans la zone agglomérée et au contact direct des habitations. Les trois autres sont implantés en retrait des zones d'urbanisation.



Zone d'activités/ Buron

### 3.2.4 - La qualité de l'environnement urbain

Chacune des trois zones d'habitat compose un ensemble urbain caractéristique :

- Sur Cairon-le-Jeune, comme dans le hameau du Vey, l'intégration du bâti récent à la trame urbaine existante, a conservé au site son caractère rural. Les sentes et les ponts enjambant la Mue ont été mis en valeur par des aménagements simples, mais respectueux du caractère pittoresque des lieux.
- Au hameau de Buron, l'espace urbain est cloisonné. Il se compose d'une juxtaposition de zones d'habitat pavillonnaire, qui ne sont pas reliées entre elles. L'espace public se résume essentiellement à la traversée de la R.D. n°22, qui ne fait l'objet d'aucun traitement particulier.
- La partie Est de Cairon-le-Vieux s'est développée de façon linéaire en bordure de la voie départementale, qui la sépare du reste du bourg. L'absence de traitement urbain le long de cet axe, associée à sa forte fréquentation par les automobiles, contribuent à en faire une véritable barrière physique, qui scinde le bourg en deux parties. Ce constat se voit renforcé par l'absence d'ouverture du pôle de services vers l'Est. Cette organisation résulte d'un choix motivé par le souci d'assurer la sécurité des enfants fréquentant le groupe scolaire. A l'Ouest de la R.D. n°22, l'espace urbain se dessine le long des anciennes voies, sur lesquelles sont venues se greffer de nouvelles liaisons intégrées au réseau viaire communal. Le bocage et les prairies qui s'infiltraient ponctuellement dans la trame urbaine, ainsi que la présence d'un habitat rural restauré rappellent le bourg à ses origines.



Cairon-le-Jeune



Cairon-le-Vieux

### 3.2.5 - L'intégration des zones urbaines à leur environnement immédiat

La qualité et les critères de cette intégration varient en fonction des caractères du site d'implantation des zones agglomérées recensées.

Le hameau de BURON (visible depuis la R.D. n°22 en venant de CAIRON), ainsi que la partie Sud-Ouest de la zone bâtie de CAIRON-LE-JEUNE (visible de la R.D. n°170 en venant de ROSEL) s'étendent dans un paysage largement ouvert sur la Plaine. Le front bâti qui se compose dans ces deux cas d'habitations résidentielles, est doublé d'un alignement de haies. Ces plantations limitent l'impact des constructions dans le paysage.

Dans la Vallée de la Mue et du Vey, la zone urbaine, qui épouse le relief du terrain apparaît depuis les axes routiers comme nichées dans le paysage. Les extensions en continuité du bâti et l'élément végétal, qui les accompagne, ne remettent pas en cause ce profil pittoresque.



#### **Les besoins recensés en matière d'aménagement de l'espace urbain sont les suivants :**

- ☛ Confirmer les rapprochements des hameaux de CAIRON-LE-JEUNE et CAIRON-LE-VIEUX, tout en évitant le piège d'une urbanisation qui serait trop linéaire.
- ☛ Centraliser le développement urbain sur les pôles de services et de commerces existant sur CAIRON-LE-VIEUX.
- ☛ Ouvrir le pôle de services sur l'espace commercial, afin de créer un véritable cœur de bourg.
- ☛ Traiter les abords de la R.D. n°22 dans sa traversée du bourg .
- ☛ Organiser le développement urbain en extension des zones de bâti existant et en liaison avec le réseau de desserte communale.
- ☛ Veiller à la qualité du traitement des franges urbaines pour les futures extensions.
- ☛ Intégrer la notion de circulations douces, dans les futurs aménagements. En particulier en veillant à créer des itinéraires reliant le centre bourg.
- ☛ Les aménagements projetés respecteront dans toute la mesure du possible, les haies bocagères et les anciens murs de pierres existants.

### 3.3 – LA CAPACITE DES SERVICES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

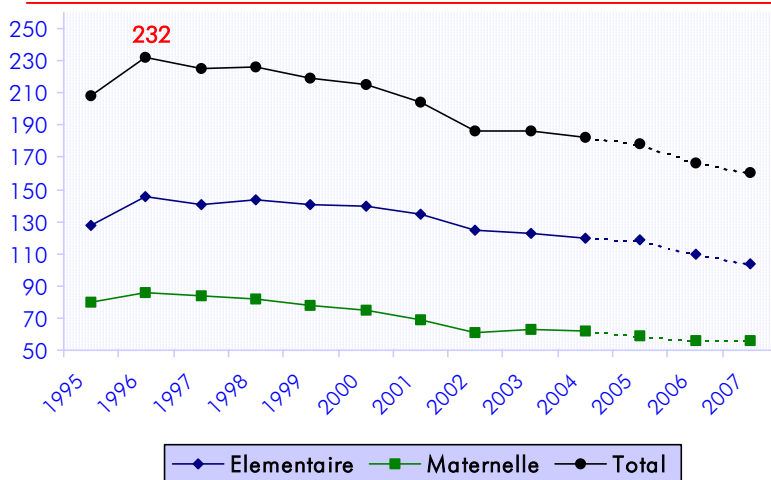
#### 3.3.1 – Les équipements scolaires

##### ➤ Classes et effectifs

L'enseignement est assuré sur la commune, de la maternelle au cours moyen deuxième année. Le groupe scolaire situé dans le pôle de services de la mairie se compose de 3 classes de maternelle et de 5 classes élémentaires. Outre les enfants de la commune, ces établissements accueillent également les enfants scolarisés de la commune de ROSEL, qui représentent environ 10% des effectifs.

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES DEPUIS 1995  
ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Source :



Au début des années 1990, la municipalité a dû renforcer la capacité de ses équipements scolaires, afin de faire face à une forte augmentation des effectifs. La progression, qui s'est confirmée jusqu'en 1996, s'inverse à partir de cette date et le nombre d'élèves diminue progressivement à chaque rentrée. En septembre 2003, les effectifs ayant baissé de 27% par rapport à l'année 1996., une classe élémentaire fut fermée à la rentrée suivante (1 CE1 sur 2).

Les projections communales à l'horizon 2007 confirment la tendance. Les effectifs dans les années à venir pourraient encore baisser de près de 14% par rapport au nombre d'élèves comptabilisé en 2003. Une classe supplémentaire serait alors menacée de fermeture. Ce constat et ces perspectives sont une des conséquences directes du vieillissement de population observé aussi bien sur le territoire de CAIRON, que sur celui de ROSEL. Sauf dispense, les élèves sont ensuite inscrits au collège de la Folie Couvrechef, puis au lycée DUMONT D'URVILLE à CAEN.

#### Le Groupe Scolaire



##### ➤ Les services extra-scolaires

La restauration scolaire, la garderie, ainsi que le ramassage scolaire sont organisés par la Communauté de Communes "Entre Thue et Mue".

La garderie est organisée dans un local de la Mairie faisant face au groupe scolaire et aménagé à cet effet.

Le ramassage scolaire est un service gratuit. Le bus mis à disposition par le Conseil Général du Calvados dessert les communes de LASSON, ROSEL et BURON-CAIRON, matin et soir.

### 3.3.2 - Les équipements sportifs et de loisirs

- Au titre des équipements sportifs, la Commune ne dispose que d'un plateau d'évolution situé dans l'enceinte du groupe scolaire et d'un terrain de jeu aménagé à proximité du pôle commercial. Dans le périmètre de la Communauté de Communes, seules les communes de SAINT-MANVIEU-NORREY et BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE disposent d'équipements sportifs d'intérêt intercommunal. Pourtant, leur capacité est insuffisante pour satisfaire les besoins de la population concernée.

La Communauté de Communes étudie actuellement la possibilité de réaliser une salle omnisports dans le prolongement des équipements présents sur SAINT-MANVIEU-NORREY. Ce projet est destiné à satisfaire les besoins des habitants du secteur Sud de l'intercommunalité. Au Nord de la R.N. n°13, un aménagement devra être envisagé pour renforcer les équipements de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE

- Pour l'heure, la mairie de CAIRON héberge le club de gymnastique volontaire et le club de théâtre dans ses locaux. Cette solution, qui présente des insuffisances en terme de capacité, mais aussi d'aménagement, ne peut être considérée que comme provisoire.

- Une petite salle des fêtes est à la disposition des habitants Place du Château.



Le plateau d'évolution



La salle des fêtes

### 3.3.3 - Le cimetière

Le cimetière est situé autour de l'église de CAIRON, au Nord du territoire. Il offre une capacité d'accueil suffisante à l'échéance du P.L.U.

### 3.3.4 - L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par deux syndicats :

- ➔ **Le Syndicat d'A.E.P. de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE** intervient sur le bourg de CAIRON. L'eau est fournie par le forage du Vauculey situé sur la commune de ROTS.
- ➔ Le hameau de Buron est desservi par **le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Caen Ouest**. Le forage de SAINT-CONTEST, qui alimente le syndicat, ayant une capacité insuffisante pour fournir l'ensemble des besoins, des achats d'eau sont réalisés auprès de la C.G.E. et des Sources du THAON.

### 3.3.5 - L'assainissement

Depuis 1994, la commune de CAIRON est équipée d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif, raccordé à la station d'épuration de la Communauté d'Agglomération CAEN-LA-MER inaugurée en juin 2003. Depuis le début de l'année 2003, la Communauté d'Agglomération assure également la gestion du réseau d'assainissement de la Commune. Elle est venue se substituer par convention, au Syndicat Mixte d'Assainissement de la Zone Nord-Ouest de l'Agglomération Caennaise, qui assurait précédemment cette compétence.

### 3.3.6 - La collecte et le traitement des ordures ménagères

La communauté de communes "Entre Thue et Mue", qui assure désormais cette compétence, adhère au Syndicat Intercommunal de Ramassage des Ordures Ménagères de CREULLY.

Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine par l'entreprise CGEA-ONYX. Les déchets ménagers transitent dans les bennes du quai de CREULLY, avant d'être acheminés vers le centre d'enfouissement technique de LIVRY(14). Depuis le 1<sup>er</sup> juin 1997, le syndicat organise une collecte sélective mixte, reposant à la fois sur des apports volontaires aux containers et des collectes en porte à porte.



#### En matière d'équipements publics, il convient de distinguer :

- **La nécessité de pérenniser les équipements scolaires**, qui ont fait l'objet d'un renforcement au début des années 1990, afin de faire face à une augmentation significative des effectifs. Pour atteindre cet objectif, il conviendrait que la Commune puisse assurer un renouvellement de population, en accueillant plus particulièrement de jeunes ménages avec des enfants.
- **Les besoins en matières d'équipements sportifs et de loisirs.**  
 La vocation résidentielle de la commune, l'entrée en vigueur des 35 heures et l'augmentation progressive du nombre des retraités sont autant d'éléments faisant naître un besoin croissant en équipements sportifs et de loisirs. Pourtant ni la Commune, ni l'Intercommunalité ne sont à l'heure actuelle en mesure de satisfaire la demande.  
 La révision du Plan d'Occupation des Sols de CAIRON doit être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de créer un équipement sportif ou culturel d'intérêt intercommunal sur son territoire.

### 3.4 - VOIRIE ET DEPLACEMENTS

#### 3.4.1 - Le réseau structurant

##### A) La desserte routière : Un facteur de développement du pôle résidentiel

La desserte communale, et notamment la route départementale n°22 reliant CREULLY à CAEN, est sans conteste un des facteurs du développement du pôle résidentiel de CAIRON, depuis les années 1980. Grâce à cette liaison, il est possible de rejoindre La Folie Couvrechef en moins de dix minutes.

Le secteur Nord-Ouest de l'agglomération ayant connu dans son ensemble, une évolution similaire à celle de CAIRON, la R.D. n°22 accueille un trafic toujours grandissant. En 2004, 6593 véhicules/jours sont comptabilisés sur cette voie, à hauteur du carrefour avec la R.D. n°170, en venant de ROSEL, dont 2,9% de véhicules lourds.

##### B) La R.D. N°22 : un axe générateur de nuisances

La R.D. n°22 traverse le territoire du Nord au Sud et dessert successivement CAIRON-LE-JEUNE, CAIRON-LE-VIEUX et le hameau de BURON. Dans chacune de ces zones d'habitat, le noyau bâti ancien est implanté à l'alignement de la voie, les extensions les plus récentes respectent quant à elles un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Cette forme d'urbanisation expose les constructions aux pollutions et aux nuisances sonores liées à la fréquentation de la route et est directement tributaire de son niveau de fréquentation. La solution qui consisterait à renvoyer une partie du trafic de la R.D. n°22 sur la R.D. n°170 aura pour effet de répartir les nuisances entre les deux axes, mais ne les supprimera pas. Aussi, il sera nécessaire de veiller à ce que le projet de développement de la commune prenne en compte cet élément, en définissant par exemple un retrait significatif des futures constructions par rapport aux voies départementales.

De plus, un arrêté préfectoral du 15 décembre 1999, pris en application des dispositions de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, classe la Route Départementale n°22, dans sa traversée du territoire communal, en secteur de catégorie 4, à l'exception de la section comprise entre la limite communale et la Sente des Moulineaux, au Nord de l'Eglise, qui est classée en catégorie 3. Ce classement est pris en compte à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, par la représentation sur le plan de zonage, d'un secteur de 30 mètres de part et d'autre de la voie (100 mètres en catégorie 3). A l'intérieur de ce secteur, les constructions devront respecter des règles d'isolement acoustique minimum, déterminées :

- par les décrets n°95-20 et 95-21 pour l'ensemble des bâtiments construits à l'intérieur du secteur ;
- par les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation ;
- par les articles 5 et 8 de l'arrêté du 09 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

##### C) La sécurité

Le volume du trafic et la vitesse inadaptée des automobilistes dans la traversée des zones agglomérées de CAIRON sont à l'origine de plusieurs accidents graves.

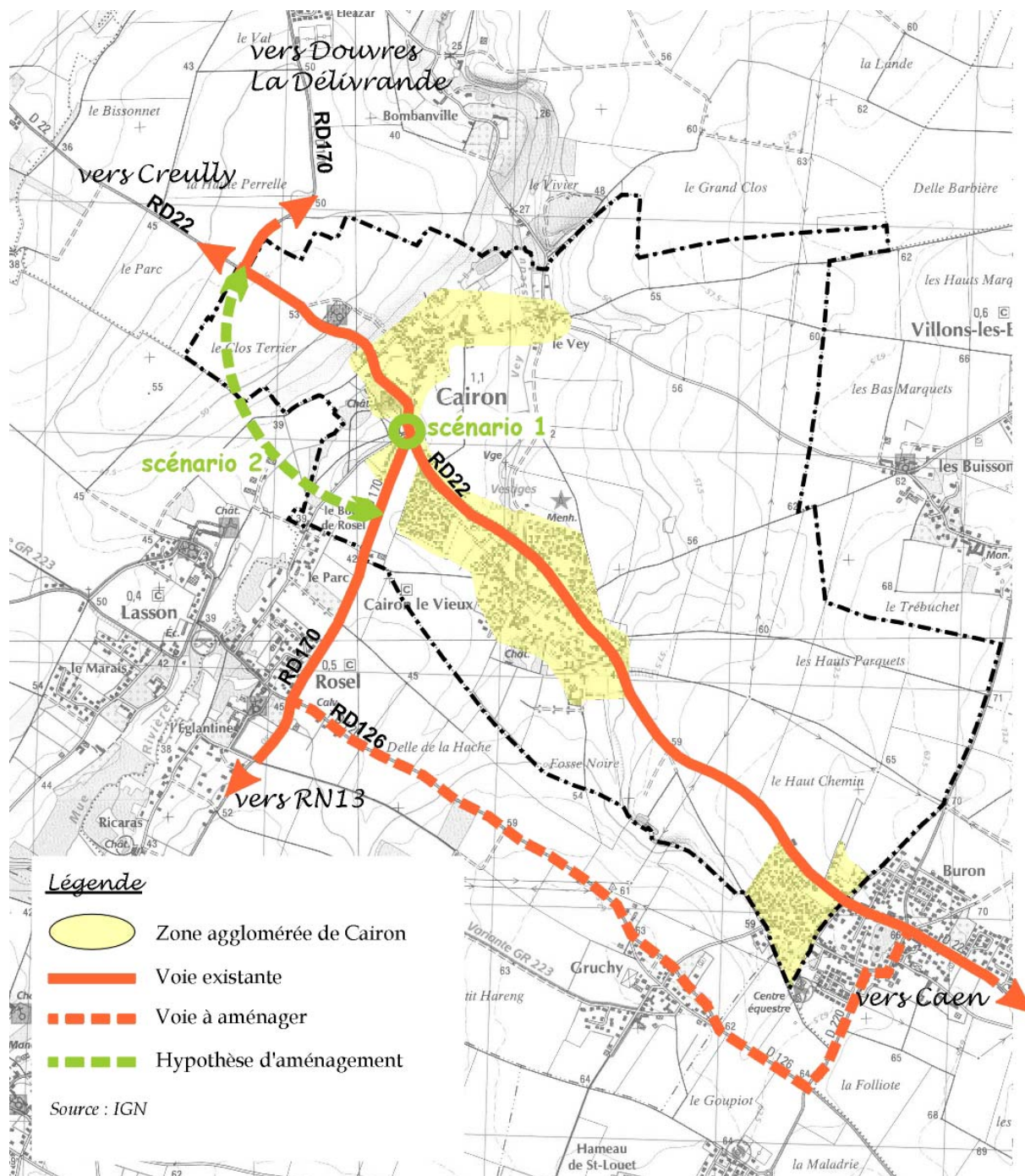
##### Trois « points noirs » ont été identifiés :

- Le croisement R.D.170/R.D.22 ;
- La descente de l'église sur la R.D. 22 ;
- La place du Château.

Le département du Calvados étudie actuellement la possibilité de renforcer la sécurité du croisement entre la R.D.n°170 et la R.D.n°22. Le projet résulte des travaux de réfection programmés sur la R.D.n°126, qui traverse la commune de ROSEL, plus au Sud. Comme le prévoit le Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise, cet aménagement sur place de la R.D.n°126 aura pour effet de décharger la R.D. 22 d'une partie de son trafic. En revanche, la R.D. 170 verra sa fréquentation augmenter. Cette section de voie, qui se compose d'une ligne droite jusqu'au croisement de la R.D.n°22 pose déjà des problèmes de sécurité, le Conseil Général envisage donc d'y apporter une solution, alors que le risque va être augmenté.

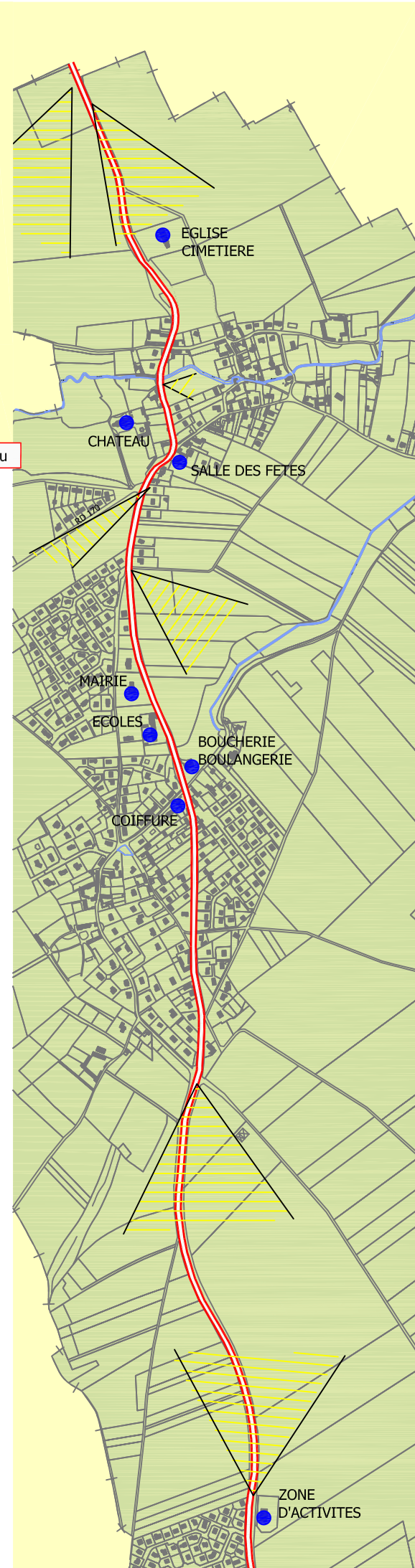
Deux scénarios sont à l'étude :

- **Scénario 1** : Aménagement d'un giratoire aux lieux et places du croisement R.D.170/R.D.22. Il conviendra dans cette hypothèse d'agir sur la vitesse des véhicules en entrée de bourg sur la R.D. 170 et en particulier si le développement de l'urbanisation de CAIRON se situe à l'Ouest.
- **Scénario 2** : Création d'une déviation depuis la R.D. 170 en entrée de CAIRON jusqu'à l'église au Nord du territoire.



Un traitement de la R.D.n°22 dans sa traversée des zones agglomérées permettrait d'agir sur le comportement des automobilistes. Cette réflexion pourra intégrer le projet d'aménagement du pôle de commerces de CAIRON-LE-VIEUX et son ouverture sur le pôle de services.

SEQUENCE 1  
SEQUENCE 2  
SEQUENCE 3  
SEQUENCE 4  
"Le coeur"  
SEQUENCE 4  
SEQUENCE 4  
SEQUENCE 5  
SEQUENCE 6



**SEQUENCE 1 : L'ESPACE AGRICOLE**

L'espace ouvert sur les labours compose de profondes perspectives. L'église de Cairon est un repère dans ce paysage de plateau.  
A hauteur de l'édifice, en se dirigeant vers le Sud, la R.D.n°22 plonge sur la zone agglomérée de Cairon-le Jeune, qui apparaît après un premier virage, nichée au creux de la vallée de la Mue.

Après une ligne droite, cette section de voie marque de fortes inflexions, limitant la visibilité de l'automobiliste en entrée d'agglomération.  
Les abords de la voie ne sont pas sécurisés pour les piétons. On note la présence de places de stationnement à hauteur de l'église.



Carrefour RD22/rue de Villons - Cairon-le-jeune

**SEQUENCE 2 : TRAVERSEE DE CAIRON-LE-JEUNE**

L'espace se referme sur la zone bâtie, dominée par des constructions anciennes. Le caractère rural du village est encore très marqué, le contraste avec les paysages ouverts du plateau est important. De brèves échappées visuelles sont possibles sur les prairies humides situées à l'Est de la voie. A hauteur du château, l'espace urbain s'ouvre légèrement annonçant le carrefour de la R.D. n°170.

La voie est ici bordée de trottoirs plus ou moins confortables. A hauteur du château et de la salle des fêtes, les abords de la voie souffrent d'un défaut d'aménagement esthétique et de qualification de l'espace.



Place du Château

**SEQUENCE 3 : L'ESPACE DE TRANSITION ENTRE LES ZONES AGGLOMEREES**

L'espace s'ouvre sur les cultures, à l'Ouest, puis à l'Est de la voie, alors que des constructions ou des plantations ferment les perspectives sur le côté opposé de la voie. L'amorce de la rue de la Mairie, bordée par un alignement de conifères et une piste cyclable, annonce la proximité d'un pôle résidentiel, localisé en retrait de la voie départementale.

L'espace ouvert du fond de vallée pénètre l'espace urbain.  
Les cheminements piétonniers sont interrompus en bordure des parcelles cultivées, à l'Est de la voie.



Carrefour RD170/RD22 à hauteur du Château

**SEQUENCE 4 : TRAVERSEE DE CAIRON-LE-VIEUX / LE COEUR DE BOURG**

En venant de Creully, le "coeur de bourg" marque l'entrée dans la zone agglomérée de Cairon-le-Vieux. Le pôle de services, composé des écoles et des bâtiments de la mairie, n'est aujourd'hui accessible qu'à partir de la rue de la Mairie. Toutefois, celui-ci borde la voie départementale, à partir de laquelle l'observateur est en mesure de détecter la présence d'un pôle structurant de la zone agglomérée, sans pouvoir cependant en préciser la fonction exacte (absence de signalisation). Face à ce pôle, à l'Est de la voie, est implanté le pôle de commerces de proximité de Cairon. Les circulations piétonnes et le stationnement sont assurés en retrait de la voie départementale. Un traitement urbain de cet espace est recommandé :

- 1°) afin de créer un événement dans la traversée de bourg et rompre avec un effet de couloir favorable à la prise de vitesse de véhicules,
- 2°) pour renforcer l'attractivité des commerces,
- 3°) pour mettre en évidence un lien avec le pôle de services,
- 4°) pour créer une zone d'appel, vers l'itinéraire de promenade longeant le Vey.

Au-delà du pôle de commerces, la voie est principalement bordée d'habitations pavillonnaires fermant les perspectives et générant un effet de couloir. L'espace est ici partagé entre des fonctions d'habitat, de services, de commerce et de transit. Toutefois, les nuisances et le caractère routier des aménagements de la traversée, font de cette dernière fonction, une fonction dominante.



Route de Creully - 1917

Source : cairon.info

**SEQUENCE 5 : L'ESPACE AGRICOLE**

Au Sud de Cairon-le-Vieux, la zone agglomérée fait brusquement place à l'espace ouvert sur les labours. La commune a pu aménager un sentier piétonnier à l'Ouest de la voie, pour relier le hameau de Buron au bourg de Cairon.



Sortie de Buron vers Cairon-le-Vieux

**SEQUENCE 6 : La zone agglomérée de Buron/Saint-Contest**

La zone d'activité et les extensions récentes du hameau assurent une transition vers le coeur de la zone bâtie de Buron/Saint-Contest. La voie de transit domine l'espace et est un vecteur de développement économique pour les différents commerces et services, qui la bordent.

### 3.4.2 - Les déplacements

#### A) La circulation automobile

L'automobile est le mode de transport privilégié des habitants de la Commune. En 1999, 97% des ménages disposent d'un véhicule et 68% d'au moins deux véhicules. 90% des actifs de la commune occupent un emploi situé en dehors des limites du territoire communal, l'automobile reste donc indispensable pour se rendre sur un lieu de travail, le plus souvent situé dans le pôle d'emploi de l'agglomération caennaise.



Le réseau viaire communal est structuré autour des deux voies départementales. Les voies communales n'ont qu'une fonction de desserte locale.

Sur CAIRON-LE-VIEUX, la rue de la Cachette, prolongée par la rue de la Mairie, reste l'artère la plus empruntée par les riverains, puisqu'elle dessert l'ensemble des zones d'habitation, parallèlement à la R.D. 22.

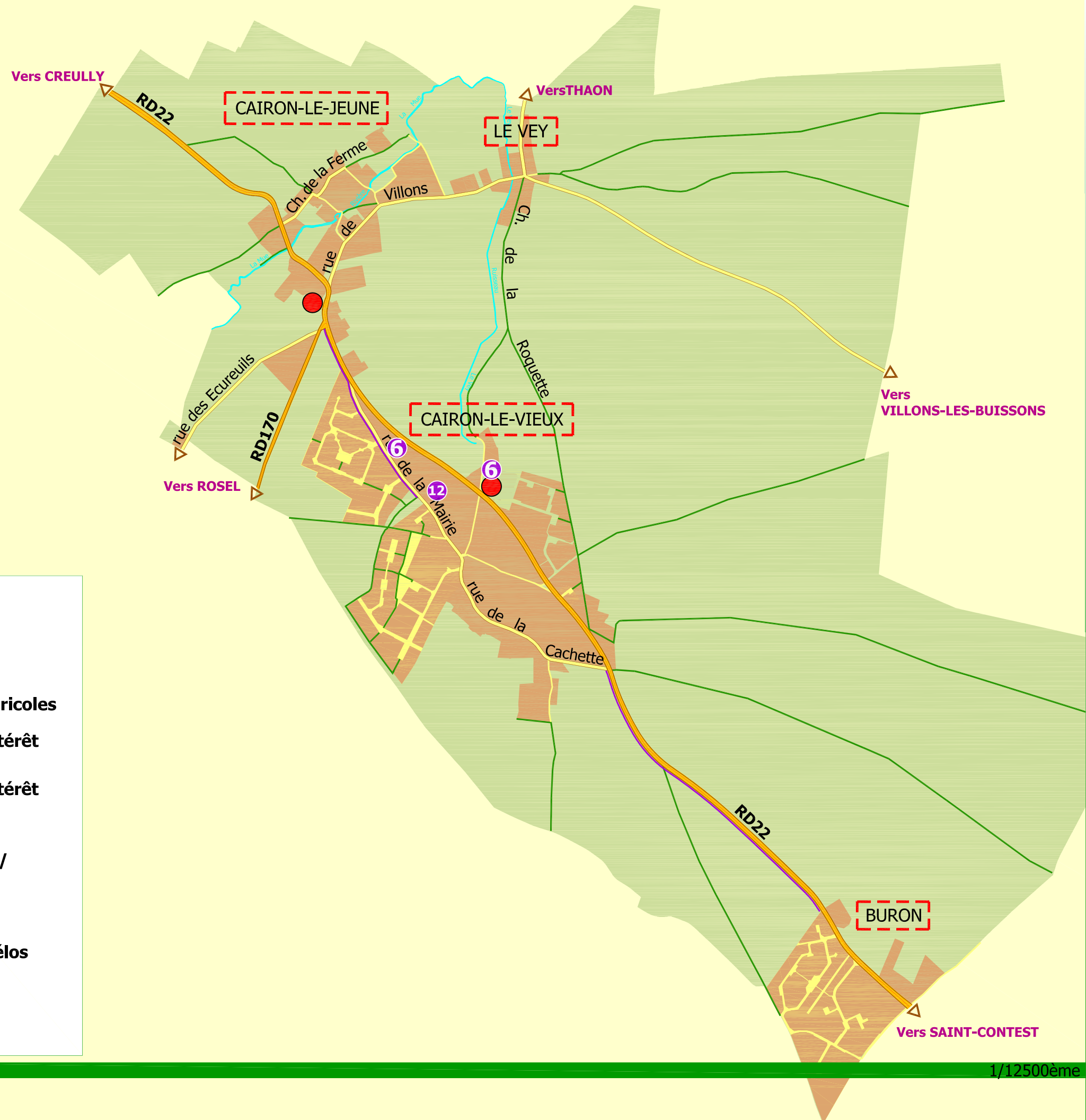
Comme sur BURON, plusieurs voies secondaires sont organisées en impasse.

Depuis le début des années 1990, la municipalité de CAIRON procède à des travaux de restauration de la voirie communale. La réfection de chaussée s'accompagne d'un enfouissement des réseaux et de la création d'aires de stationnement. L'essentiel du réseau de voirie de CAIRON-LE-VIEUX a ainsi été retraité. Des aires de stationnement ont été réalisées à l'occasion de l'installation du cabinet médical.

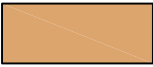



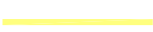




Sur CAIRON-LE-VIEUX, des travaux sont encore à prévoir, en particulier rue de l'Écureuil. BURON n'a fait l'objet d'aucun aménagement récent. Il est à noter que parmi les premiers lotissements réalisés sur la commune, un certain nombre d'entre eux souffre d'un mauvais état

des chaussées. C'est en particulier le cas de la rue des Moissons sur BURON et de l'impasse de la Roquette sur CAIRON-LE-VIEUX.





**Légende**

-  Zone Bâtie
-  Zones naturelles et agricoles
-  Voie structurante d'intérêt départemental
-  Voie structurante d'intérêt communal
-  Voie de desserte
-  Chemin d'exploitation/ Cheminement piéton
-  Piste cyclable
-  Nbr stationnements vélos
-  Arrêt de bus

## B) Les transports collectifs

- L'organisation et la gestion du transport collectif sur le territoire communal relève de la compétence de la Communauté de Communes "Entre THUE et MUE". Elle "organise une desserte optimale du territoire communautaire et notamment grâce à la définition d'un itinéraire cyclable, à l'amélioration du réseau routier d'intérêt communautaire et la mise en place d'actions en faveur du transport collectif (trains, autobus, co-voiturage)". Dans l'immédiat, la Communauté de Communes étudie la possibilité de rénover la halte ferroviaire de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE et de l'équiper d'un parking-relais. Des liaisons par train seraient assurées vers CAEN et BAYEUX. A terme, il est envisagé qu'un réseau de pistes cyclables puisse desservir cet équipement et que deux arrêts des Bus-Verts soient installés. Une ligne de bus assurerait la liaison entre la gare et les communes situées à l'Ouest du territoire communautaire. Par ailleurs la Communauté de Communes réfléchit à la possibilité de développer les transports en commun sur un axe Nord-Sud. Le recours au Taxi-Bus est évoqué.

- La commune est desservie par la ligne 6 (Creully/Banville/Thaon/Caen) des Bus Verts du Calvados, qui assure des liaisons avec Caen (jusqu'à la gare SNCF) plusieurs fois par jour. Les zones agglomérées de Cairon-le-Jeune et Cairon-le-Vieux sont toutes deux desservies. Pour le hameau de Buron, l'arrêt se situe sur le territoire de SAINT-CONTEST.

Le Conseil Général du Calvados gère ce service au titre de ses compétences obligatoires en matière de transport scolaire. Les itinéraires et la desserte sont déterminés en fonction de la carte scolaire établie par le Département. Les besoins du service sont précisés chaque année, en fonction des effectifs recensés dans les collèges et le Conseil Général renforce son parc de véhicules si cela s'avère nécessaire.

- Un bus mis à disposition par le CONSEIL GENERAL et exploité par la Communauté de Communes "Entre Thue et Mue", assure le ramassage scolaire des enfants communes de CAIRON, LASSON et ROSEL allant à l'école primaire.

- Le hameau de Buron, est limitrophe de la Commune de SAINT-CONTEST, qui est desservie par la ligne 18 du bus de ville (TWISTO). Un arrêt de la ligne est situé à proximité de Buron.

## C) Les circulations douces



### En zone agglomérée



Les circulations douces se limitent pour l'essentiel à l'aménagement de trottoirs le long des voies pour automobiles. Quelques liaisons ont pu être aménagées ponctuellement entre certaines opérations de lotissement. Seule la rue de la Mairie est à ce jour susceptible d'accueillir les cyclistes en dehors de la bande de roulement.

Il est à noter, que sur CAIRON-LE-JEUNE, certaines sentes ont été préservées et assurent des liaisons piétonnes en retrait des voies de circulation (ex : sente du Moulin à huile / photo ci-contre).

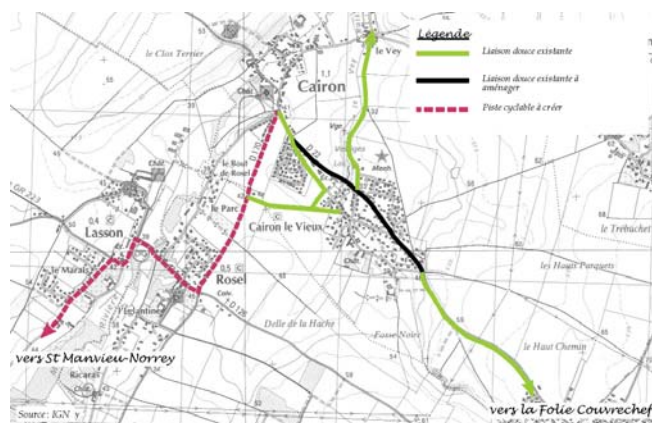
L'aménagement du pôle de commerces, en liaison avec le pôle de services, ainsi que le

traitement de la R.D. 22, dans sa traversée des zones agglomérées, pourraient être l'occasion de définir des continuités piétonnes et cyclables.



### Hors zone agglomérée

Le chemin rural de Notre Dame du Marais, assure une liaison entre le hameau dit du VEY et CAIRON-LE-VIEUX. Cet itinéraire, très fréquenté par les promeneurs reste cependant ouvert à la circulation liée à l'exploitation des terres agricoles bordant le chemin.



Une piste cyclable a été aménagée par la commune, le long de la R.D.22, afin de relier le hameau de BURON à CAIRON-LE-VIEUX. L'emplacement réservé au plan d'Occupation des Sols initial, en vue de cet aménagement, pourra donc être supprimé à l'occasion de la révision du document.

Plusieurs chemins ruraux de la commune ont été inscrits par délibération du conseil municipal, au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (P.D.I.P.R.). Cette inscription les rend inaliénables et imprescriptibles. En cas de vente ou de suppression d'un chemin, la commune devra proposer au Département, un chemin de substitution de qualité et de longueur sensiblement équivalentes, afin d'assurer la continuité de l'itinéraire.

#### **Sont concernés :**

- Cr n°1 dit d'Anisy
- Cr n°3 dit de la Roquette
- Cr n°4 dit du Vieux Cairon à Villons-les-Buissons
- Cr de Cairon à Saint-Contest
- Cr n°8 dit des Coutures
- Cr n°16 dit Sente des Moulineaux
- Cr n°20 dit du Court Fossé
- Cr dit de Lasso à Cairon
- Cr n°24 dit Sente de la Commune – Chemin de N.D. du Marais
- Vc n°202 de la ferme d'Agier

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental Vélo, la Communauté de Communes "ENTRE THUE ET MUE", a soumis au Conseil Général un projet d'itinéraire cyclable qui n'a malheureusement pas été retenu.

#### **Le tracé proposé reposait sur trois principes :**

- L'itinéraire se connectait au réseau cyclable de l'agglomération à hauteur de la Folie-Couvrechef ;
- Une liaison principale était créée en site propre entre CAIRON à SAINT-MANVIEU-NORREY. Une bifurcation au Sud de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE assurait la desserte de la zone d'activités intercommunale ;
- Deux boucles devaient être aménagées en vélo-route au Sud et au Nord de la R.N.13. Chacune s'appuyait sur la piste cyclable à créer entre CAIRON et SAINT-MANVIEU-NORREY.



- ☛ **Envisager un traitement des voies départementales en entrée du bourg.** Un soin particulier sera porté sur les entrées situées à proximité ou au contact des zones de développement de l'urbanisation.
- ☛ **Aménager la R.D. 22 dans la traversée du bourg de Cairon,** afin de marquer son caractère urbain et de relier les pôles de vie (commerces et services) situés de part et d'autre de l'axe.
- ☛ **Faciliter la réalisation d'aménagements sécuritaires,** en particulier sur la R.D. 22, en prévoyant si nécessaire la création d'emplacements réservés.
- ☛ **Organiser le développement de l'urbanisation, en continuité avec le réseau viaire existant**
- ☛ **Intégrer la problématique des continuités piétonnes et cyclables** dans le projet d'aménagement du centre bourg et dans les zones destinées à l'extension de l'urbanisation.
- ☛ Poursuivre les travaux de réfection de la voirie communale.

### 3.5 - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### 3.5.1 - Création d'un pôle d'activités intercommunale sur le territoire de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE

La communauté de communes "Entre Thue et Mue" affirme sa volonté de créer une vaste zone d'activités d'intérêt communautaire sur le territoire de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE, en limite de PUTOT-EN-BESSIN.

Le choix de ce site d'implantation, au centre des axes de communication routiers, ferroviaires, aériens et informatiques se veut stratégique. Pour le court terme, une zone de 15 hectares doit être aménagée. A long terme, la zone devrait s'étendre sur près de 200 hectares.

Afin d'assurer une cohérence entre les options prises à l'échelon intercommunal et les choix d'aménagement de la commune, il convient de s'interroger sur le devenir de la zone d'activités prévue au Nord de BURON, dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur. Cette zone d'urbanisation future définie sur 10 hectares apparaît désormais surdimensionnée au regard des objectifs de développement économique de la Commune.

Cependant, les activités présentes sur le territoire communal et en particulier sur la zone d'extension de BURON, doivent être préservées. Elles ne remettent pas en cause la vocation résidentielle de la commune et sont compatibles avec l'habitat. Il conviendra donc, que le périmètre de cette zone, s'il est modifié, tienne compte des éventuels besoins d'extension de l'entreprise implantée. De même, il serait souhaitable que la Commune se laisse la possibilité d'accueillir une activité supplémentaire, qui souhaiterait s'implanter sur son territoire, pour des motifs particuliers, que l'on ne peut appréhender aujourd'hui.

#### 3.5.2 - Les commerces et services de proximité

##### **A - Un potentiel de développement**

Le pôle de commerces et services constitué sur le bourg de CAIRON répond à une partie de la demande des habitants de la Commune, mais aussi, dans une certaine mesure, à celle des communes riveraines, que sont LASSON et ROSEL qui ne disposent d'aucun commerce ou service sur leur territoire.

La perspective d'un développement démographique et le vieillissement de population constaté permettent d'envisager une augmentation de la demande, tant du point de vue quantitatif, que qualitatif. Les activités existantes seront pérennisées, mais il conviendrait de diversifier le type des prestations proposées.

## B - L'incidence du développement

Il faut s'attendre à ce qu'un renforcement du pôle existant augmente sa fréquentation. Les habitudes de consommation des habitants pourraient en effet s'en trouver modifiées. Seront vraisemblablement intéressées les personnes qui ne fréquentent pas les commerces de la Commune pour leur préférer les centres commerciaux rassemblant sur un même site, l'ensemble des commerces et services nécessaires à leurs besoins.

L'ouverture d'un ou deux commerces créera quelques emplois supplémentaires sur la commune.

Au-delà de l'aspect purement économique, le développement du pôle de commerces au cœur du village, accompagné d'aménagements urbains adaptés, contribuera à dynamiser la vie locale en favorisant les rencontres et les échanges entre les habitants.

### 3.5.3 - Le tourisme

Dans sa chartre intercommunale de développement durable, la Communauté de Communes "ENTRE THUE ET MUE" manifeste sa volonté d'engager une action énergique en faveur de développement du tourisme local.

Néanmoins, des actions ont dû être engagées dans des domaines prioritaires et pour le court terme la Communauté de Communes n'est pas en mesure de développer une politique de valorisation du secteur touristique.

Dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols, la commune peut toutefois définir des actions qui participeront de façon plus ou moins directe au développement touristique :

- ➔ Le développement du réseau cyclable en concertation avec la Communauté de Communes et le Conseil Général serait un atout pour le tourisme vert ;
- ➔ L'aménagement d'un cœur de bourg et le traitement de la R.D.22 dans sa traversée de la zone agglomérée de CAIRON valoriseraient l'image de la commune ;
- ➔ La préservation et la reconstitution du maillage bocager pour lutter contre les inondations, assureraient simultanément une protection, voire une reconquête du paysage traditionnel ;
- ➔ La définition de règles architecturales protectrices permettrait de préserver le caractère du patrimoine bâti de la commune,..... .



- ☛ Envisager une réduction du périmètre de la zone d'activités figurant dans le P.O.S. initial, pour tenir compte des projets de développement économique, définis à l'échelon intercommunal.
- ☛ Assurer le maintien des activités présentes sur la Commune et prévoir l'avenir en se laissant éventuellement la possibilité d'accueillir une nouvelle entreprise.
- ☛ Rendre possible le renforcement du pôle de commerces et de services de Cairon-le-Vieux à l'occasion d'une réflexion menée sur l'aménagement du centre du bourg.

### 3.6 – LA GESTION DES RISQUES

La loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement crée l'obligation de prendre en compte les risques majeurs dans les documents d'urbanisme.

La commune est concernée par ces dispositions à plusieurs titres :

#### 3.6.1. - Le risque sismique

Aucun endroit de l'hexagone ne peut être considéré comme totalement asismique, c'est à dire comme ne présentant aucun risque de tremblement de terre. Mais certaines régions sont moins concernées, comme le Bassin Parisien, d'autres le sont un peu plus. C'est le cas d'une partie du Calvados, même si les risques sont faibles. Aussi, le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe en l'état actuel des connaissances, une partie de l'arrondissement de Caen en zone 1 a (sismicité faible).

La Commune de CAIRON figure parmi les communes exposées aux risques sismiques.

*"Les règles de construction dans les régions exposées aux risques sismiques ont pour principal objet de renforcer la résistance des constructions. Il n'est pas dans le rôle des permis de construire et autres documents d'autorisation du droit des sols de vérifier le projet de construction dans son respect des normes techniques du droit de la construction. Il s'agit là de la seule responsabilité du maître d'œuvre ou du constructeur du bâtiment. Ainsi donc, bien que les normes générales de construction parasismiques aient fait l'objet de documents techniques unifiés (règle PS 69 révisée 82 et règle PS maisons individuelles 89), aucune mention n'est à faire figurer dans l'autorisation de permis de construire" (1).*

#### 3.6.2. - Le risque d'inondation par débordement de la Mue et du Vey

Les crues de 1995, les pluies abondantes de 1999, de 2001 et de façon plus localisée celles de 2003, ont eu d'importantes conséquences, tant par l'ampleur des secteurs concernés, que par les dégâts matériels causés. Désormais, le risque d'inondation fait donc l'objet d'une attention particulière de la part des services de l'Etat.

La Direction Régionale de l'Environnement, notamment, a fait d'importants efforts pour accroître la connaissance sur les phénomènes hydrologiques et leurs conséquences en terme de zones inondables. Ainsi, l'atlas des zones inondables de Basse-Normandie regroupe l'ensemble des informations cartographiques répertoriées par ce service, sur les inondations par débordement de cours d'eau et remontées de nappes phréatiques dans la région. Cette base de données fait l'objet d'une mise à jour régulière. Sur le territoire de Cairon, la cartographie de l'aléa a été précisée par une mise à jour de novembre 2004 (voir carte page suivante).





Ce document n'ayant qu'une valeur indicative, il peut être affiné par les élus, en fonction de leur connaissance du risque. Une réglementation adaptée devra être appliquée aux zones urbaines concernées par cet aléa. En ce qui concerne les zones d'extension de l'urbanisation, il conviendra dans un souci de précaution, d'éviter leur développement dans les secteurs de la commune soumis à un tel risque.

1 - Extrait du Bulletin du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Calvados (C.A.U.E. Scopie) N°22 octobre novembre 1996.

# Atlas régional des zones inondables

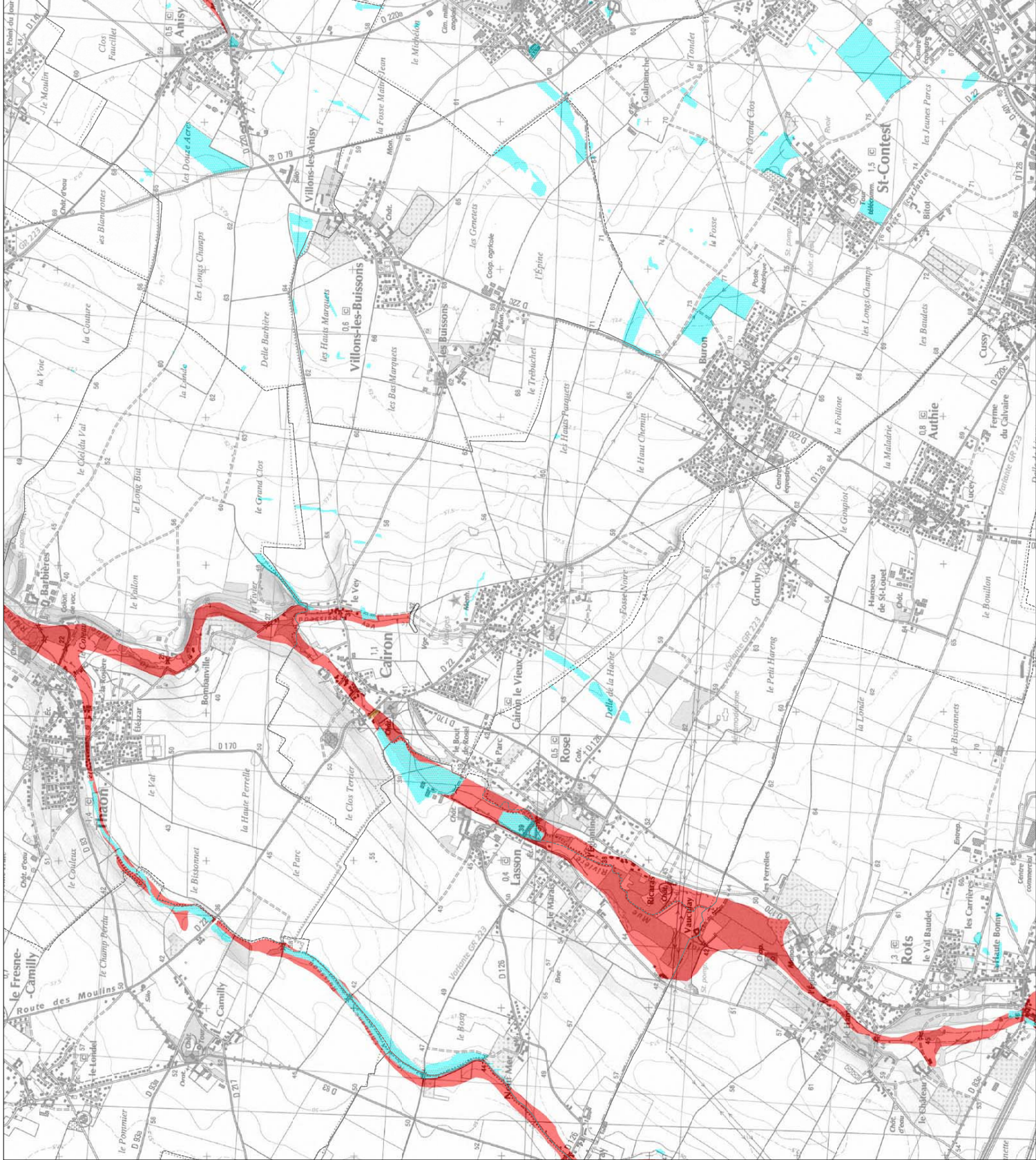
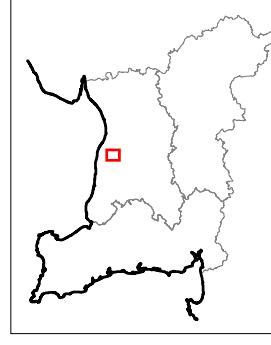
Mise à jour juin 2004

Correction novembre 2004

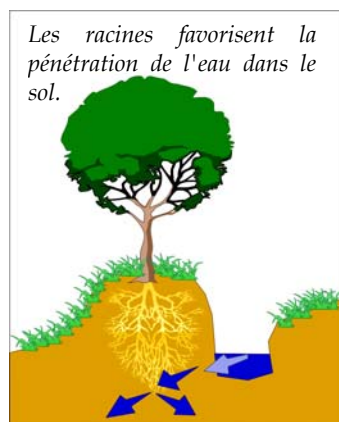
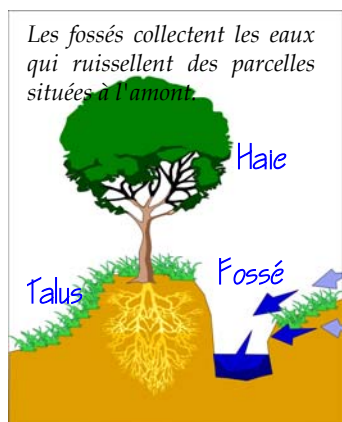
-  Limite d'étude
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable
-  Zone à débordement constaté de nappe

**CAIRON**

**14123**

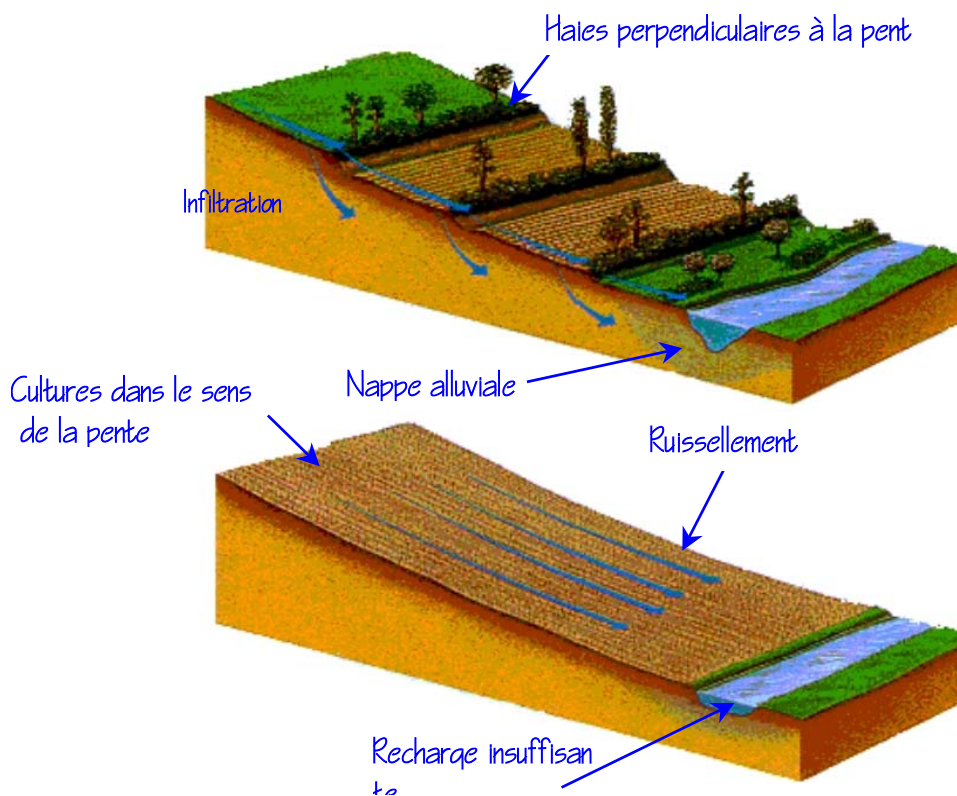


Des plantations de haies sur talus pourront être envisagées de façon à limiter les apports d'eau de ruissellement, qui viennent charger les cours d'eau en cas de fortes précipitations.



La régulation hydraulique peut en effet être assurée par un ensemble haies - talus - fossés implanté parallèlement à la pente : l'eau de ruissellement collectée par le fossé, en amont du talus, s'infiltré dans le sol, vers la nappe phréatique grâce aux fissures créées par les racines sous la haie.

L'ENSEMBLE HAIE-TALUS FAVORISE L'INFILTRATION DE L'EAU



Source : Science & Vie

Sur les pentes, la haie empêche en outre l'eau d'atteindre un volume et une vitesse de ruissellement tels qu'elle arrache les sols.

En complément de l'étude intégrée des bassins versants de la Thue et de la Mue, un diagnostic des caractéristiques physiques, hydrauliques et biologiques des cours d'eau de la Thue, de la Mue et du Chiromme a été réalisé sur le territoire de la communauté de communes "Entre Thue et Mue". Suite à cette étude, des actions concrètes ont été déterminées et chiffrées, afin de restaurer les fonctionnalités des cours d'eau étudiés. Des travaux sont notamment prévus sur le moulin de Cairon, afin de procéder à un détournement du cours d'eau dans le canal de décharge, par un vannage en amont du moulin, ainsi qu'au maintien et à l'entretien du site.

### 3.6.3. - Le risque de remontée de nappe phréatique

En cas de forte pluviosité et en fonction du taux de remplissage des nappes, des inondations ponctuelles dites " par remontée de nappe " peuvent se produire par endroit, comme ce fut le cas en 1982, 1988, 1995 et 2001.

Ces inondations se traduisent par l'élévation du niveau des eaux souterraines engendrant localement un débordement d'eau ou une submersion des caves. Ce phénomène survient dans un épisode de pluie excédentaire" (Dossier synthétique sur les risques majeurs).

La Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie a caractérisé cet aléa par une cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines, en situation de très hautes eaux (mise à jour novembre 2004).

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel que nous en avons connaissance actuellement :

- **En rouge**, les zones où la nappe a débordé en 2001. Certains terrains sont restés inondés plusieurs mois, sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ;
- **En rose** les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux et parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.
- **En jaune** les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- **En vert**, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 mètres. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parking souterrain ...) malgré l'imprécision cartographique, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- **En incolore**, les secteurs où la nappe était en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes le projet d'aménagement et de développement communal doit être défini en tenant compte de cet aléa.

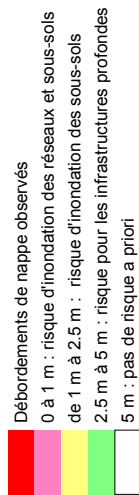
Le tableau ci-dessous propose des modalités de prise en compte de l'aléa (d'après recommandations de la D.I.R.E.N.), tenant compte à la fois de l'état initial des terrains et du degré du risque auquel ils sont exposés.

	<b>ALEA FORT A ALEA TRES FORT</b>	<b>ALEA FAIBLE A ALEA MOYEN</b>	<b>ALEA PEU PROBABLE</b>
<b>ZONE BATIE</b>	Sauf risque avéré fort, la reconstruction est autorisée, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées. La possibilité de réaliser des constructions neuves est appréciée au cas par cas, lors de l'élaboration du P.L.U.		Pas de recommandation
<b>ZONE NON BATIE</b>	Interdire l'extension de l'urbanisation	Privilégier l'urbanisation des secteurs, qui ne sont pas concernés par l'aléa. En cas d'impossibilité, une extension mesurée pourra être autorisée, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées.	Pas de recommandation

# Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

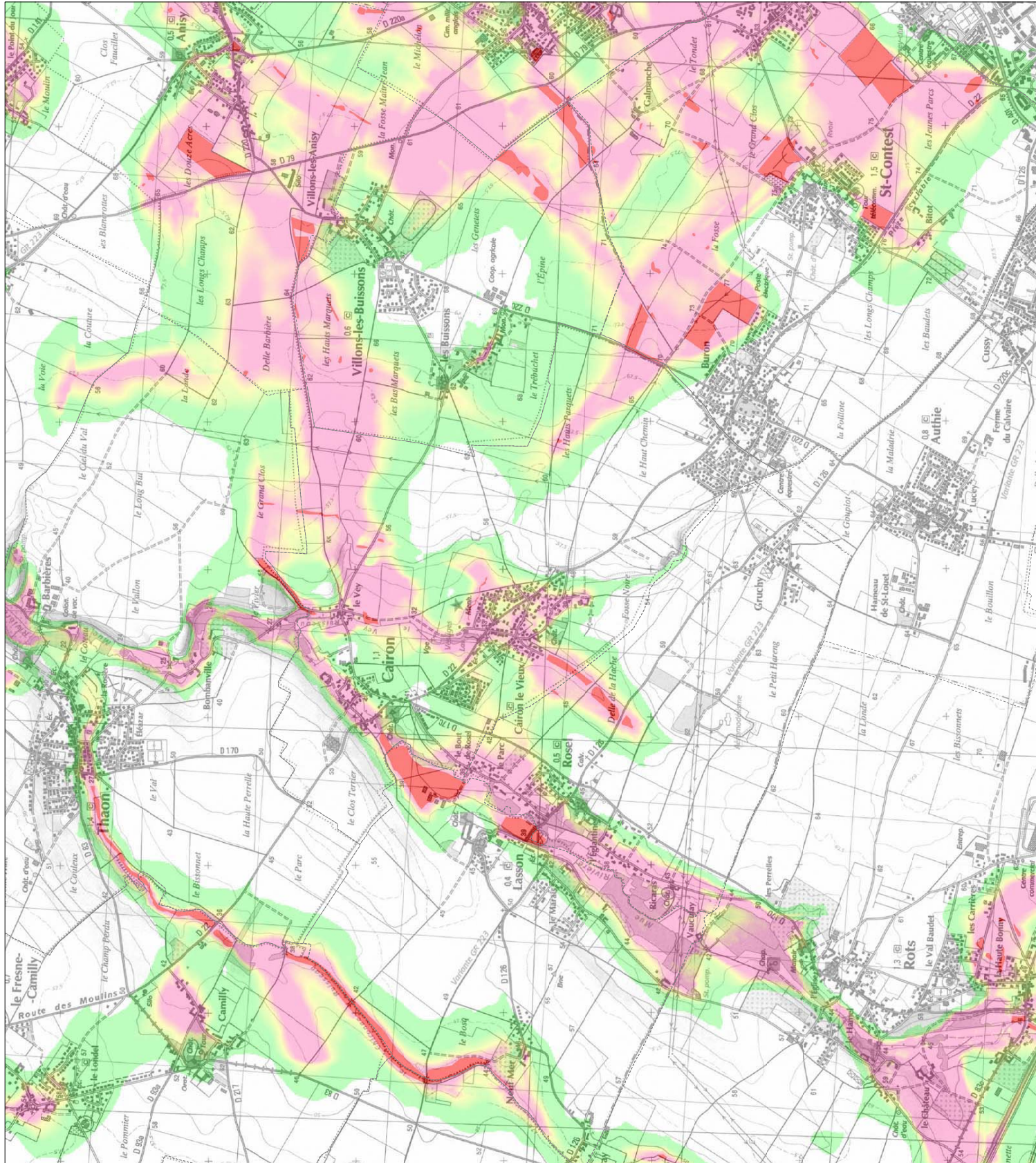
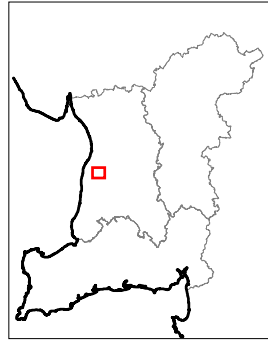
Mise à jour novembre 2004

Profondeur de l'eau et nature du risque



**CAIRON**

**14123**



Sur le territoire de CAIRON, une étude réalisée par le BRGM analyse partiellement le phénomène, en se basant sur la carte hydrogéologique du calvados (1991, Ed. BRGM) : *“La rivière la Mue ayant été canalisée sur tout le bourg de CAIRON, 10m à l’Est de son lit naturel, les remontées de nappe constatées se situent dans cet ancien lit, désormais partiellement urbanisé.*

*A hauteur du Château, lorsque la rivière canalisée déborde, elle remplit le lit majeur et l’ancien lit mineur. Un lac se forme alors dans une vaste prairie en forme de cuvette et entretient une mise en charge des alluvions et le débordement dans les sous-sols situés en contrebas.”*

Au Sud de la zone agglomérée de CAIRON-LE-VIEUX, à hauteur de l’intersection entre la rue de la Cachette et du C.R. n°7, les élus signalent que plusieurs habitations sont régulièrement inondées.

### **3.6.4. - Le risque d’inondation par ruissellement et coulée de boue**

D’une façon générale, ces phénomènes résultent de la modification hydraulique des écoulements :

- **le développement d’une agriculture de type intensif a favorisé la suppression des haies, qui participent à la régulation hydraulique des eaux de ruissellement ;**
- **parallèlement, le développement des zones d’urbanisation et des axes de circulation est créateur de surfaces imperméabilisées faisant obstacle à l’infiltration des eaux pluviales.**

L’étude relative à l’aménagement des bassins versant de la Thue et de la Mue, réalisée par le B.E. Alise, à la demande des Communautés de Communes «Entre Thue et Mue» et d’ »d’Orival», a permis de caractériser les bassins versants des deux cours d’eau et d’identifier les désordres hydrologiques qu’ils supportaient.

Ainsi, 58 problèmes hydrologiques, classés en 5 catégories ont été recensés sur les communes concernées par l’étude :

- ruissellement et/ou coulée de boue en provenance d’une parcelle,
- ruissellement à l’échelle du bassin versant,
- tronçons de réseau hydrographique insuffisants,
- absence ou insuffisance de réseau d’évacuation,
- divers (remontée de nappe...).

A l’issue de cette première phase des études, les problèmes recensés ont fait l’objet d’une classification en terme de niveau d’importance et de priorité d’intervention. Sur la base de cette classification et des priorités que se sont fixés les élus (notamment en fonction de l’importance des enjeux présents autour des problèmes), des choix d’interventions à moyen terme ont été réalisés pour 10 problèmes (les autres problèmes seront traités ultérieurement et en s’inspirant, lorsque cela sera possible de l’expérience acquise sur les 10 premières intervention). La seconde phase de la réflexion a porté sur les mesures à mettre en œuvre pour résorber ces problèmes jugés prioritaires.

S’agissant de CAIRON, trois problèmes hydrologiques sont recensés par le bureau d’étude Alise (carte page suivante). Toutefois, leur importance n’a pas été jugée prioritaire en terme d’intervention :

#### **Problème n°6**

Localisation : .....rue de la Ferme

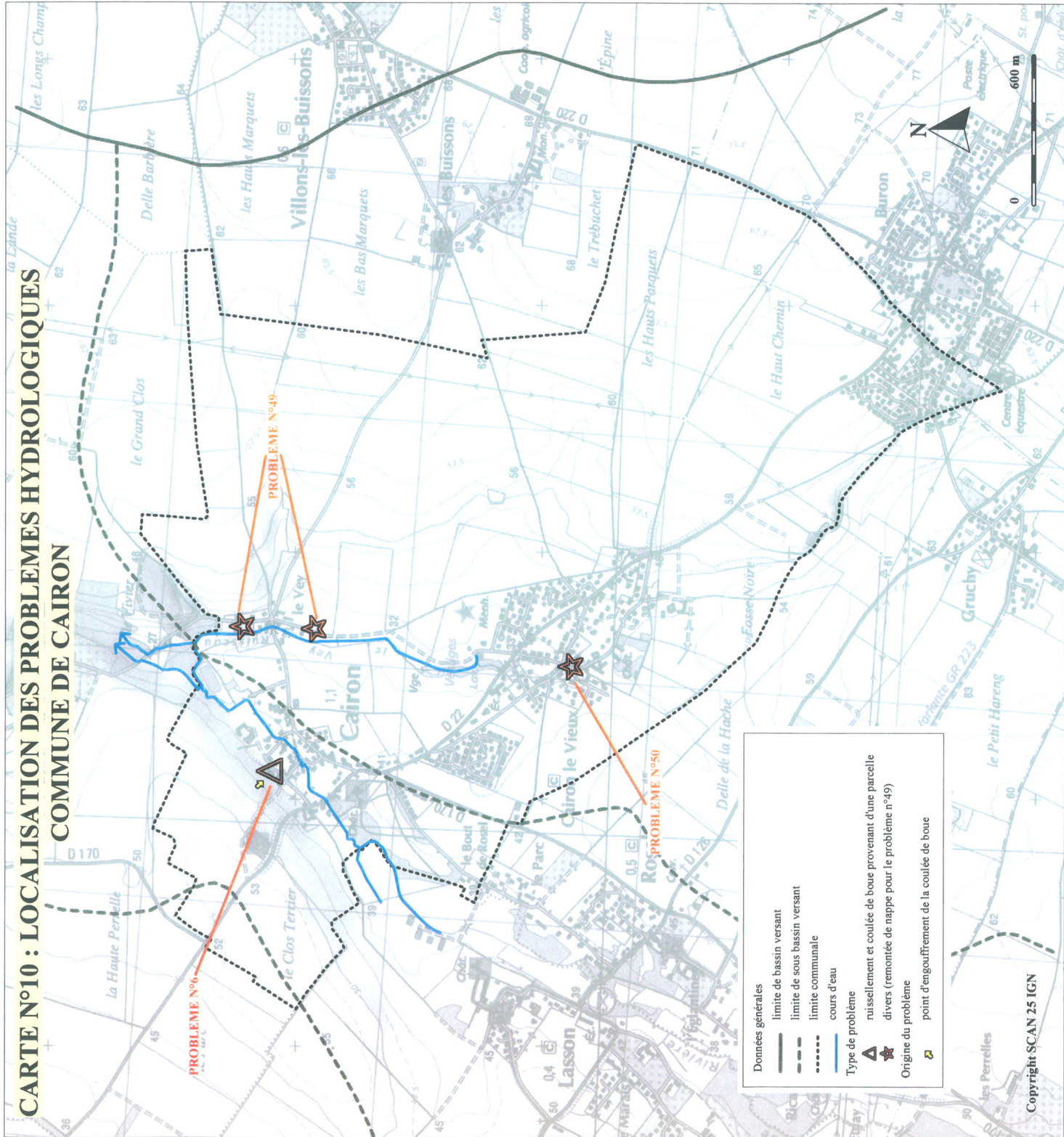
Explication : ruissellement sur une parcelle mise en culture et au couvert végétal peu développé, provoquant des coulées de boue.

Date des évènements : ..... 7 et 9 mai 2000

Présence d’habitations touchées :..... oui

Niveau d’importance : ..... moyen

# CARTE N°10 : LOCALISATION DES PROBLEMES HYDROLOGIQUES COMMUNE DE CAIRON



COMMUNE DE CAIRON  
ELUS RENCONTRES

M. LECOCQ

## LOCALISATION DES PROBLEMES

Problème n°6 : rue de la Ferme

Problème n°49 : secteur longeant le chemin rural n°3 dit de la Roquette à la rue de Bombanville

Problème n°50 : rue de la Grande Mare

## HISTORIQUE DES PROBLEMES

Problème n°6 : 7 et 9 mai 2000

Problème n°49 : janvier 1995 - mars 2001

Problème n°50 : lors d'un orage

## ARRETES) PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

- Relative aux inondations et coulées boueuses :

Date des arrêts	Date des événements
03 mai 1995	du 17 au 31 janvier 1995
29 décembre 1999	du 25 au 29 décembre 1999
21 juillet 2000	07 et 09 mai 2000
06 juillet 2001	du 01 janvier au 27 mars 2001

- Relative aux remontées de nappes :

Date des arrêts	Date des événements
03 mai 1995	du 27 janvier au 20 mars 1995
06 juillet 2001	du 20 janvier au 27 mars 2001

Etude de l'aménagement  
des bassins versants de la Thue et de la Mue  
Communauté de Communes entre Thue et Mue  
Communauté de Communes d'Orival

Version définitive - Décembre 2004

source : rencontres avec élus



### Données générales

- limite de bassin versant
- - - limite de sous bassin versant
- ..... limite communale
- cours d'eau

### Type de problème

- ▲ ruissellement et coulée de boue provenant d'une parcelle divers (remontée de nappe pour le problème n°49)
- ☆ origine du problème
- point d'engouffrement de la coulée de boue

**Problème n°49**

Localisation : .....Secteur longé à l'Est par le C.r. n°3 dit de la Roquette à la rue de Bombanville

Explication : tronçon de réseau hydrographique insuffisant / débordement de nappe

Date des évènements : ..... janvier 1995 et mars 2001.

Présence d'habitations touchées : ..... oui

Niveau d'importance : ..... faible

**Problème n°50**

Localisation : ..... Rue de la Grande Mare

Explication : ..... débordement de la mare lors d'un orage

Date des évènements : ..... 1 orage

Présence d'habitations touchées : ..... oui

Niveau d'importance : ..... faible

A l'occasion de l'élaboration du P.L.U., les secteurs soumis à un aléa devront être signalés sur le document d'urbanisme et feront l'objet d'une réglementation adaptée. Il conviendra d'adopter des mesures conservatoires, en évitant notamment de développer l'urbanisation dans les secteurs "naturels" concernés.

S'agissant du problème n°6 présentant un niveau de priorité d'intervention moyen, la commune pour parer au plus urgent, envisage de créer une haie sur talus en limite Nord de la zone concernée par l'aléa. Un emplacement réservé pourra être institué à son bénéfice dans le Plan Local d'Urbanisme, en vue de la mise en œuvre de cet aménagement. par ailleurs, depuis les évènements de 2000, la Commune a pu convaincre l'agriculteur exploitant de modifier le sens de culture de sa parcelle, ce qui a largement contribué à limiter le phénomène.



- ☛ Dans le Plan Local d'Urbanisme, **le risque sismique** est repris à titre d'information. Il ne fait l'objet d'aucune prescription particulière.
- ☛ Les secteurs soumis aux **risques d'inondations (débordement, remontée de nappe, ruissellement/coulée de boue)** doivent être identifiés et une réglementation adaptée doit être définie à titre conservatoire, pour assurer la protection des biens et des personnes. Ce zonage pourra être révisé dans l'avenir, si des travaux ou des aménagements parvenaient à réduire ou supprimer le risque.
- ☛ **Le projet communal devra privilégier un développement de l'urbanisation, en dehors des zones d'aléa signalées.** En cas d'impossibilité, liée par exemple à la prise en compte des contraintes grevant le territoire communal, ce développement pourra être envisagé dans les zones d'aléa, sous réserve de la mise en place de dispositions techniques adaptées, permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- ☛ **Le traitement des eaux de ruissellement** fera l'objet d'une attention particulière et plus spécialement dans les zones d'extension de l'urbanisation.
- ☛ La commune peut définir des réserves publiques destinées à faciliter la plantation de haies sur talus, qui participeront à la régulation hydraulique des eaux pluviales et amélioreront la situation des habitations concernées par le risque d'inondation par ruissellement ou coulée de boue.

## IV LES ENJEUX DU TERRITOIRE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU POS

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
<b>DEMOGRAPHIE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une courbe démographique croissante depuis le début du siècle.</li> <li>• Une population jeune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une courbe démographique reposant principalement sur le solde migratoire.</li> <li>• Ralentissement de la croissance démographique depuis le dernier recensement en raison de la raréfaction des possibilités de construire.</li> <li>• Le vieillissement de population observé lors du recensement de 1999 s'accélère au cours des dernières années, en raison notamment du départ des enfants arrivés en âge de travailler.</li> <li>• Augmentation significative du nombre des ménages de une et deux personnes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etre en mesure d'accueillir rapidement de nouveaux ménages sur la Commune, grâce à la définition de zones d'extension de l'urbanisation.</li> <li>• Favoriser l'installation de jeunes ménages avec des enfants pour assurer le maintien du niveau des équipements scolaires.</li> </ul>
<b>ECONOMIE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux de chômage inférieur à la moyenne départementale.</li> <li>• Une forte représentation de la population active.</li> <li>• Un tissu économique dominé par le secteur tertiaire.</li> <li>• Présence d'un pôle de commerces et services de proximité.</li> <li>• Un potentiel touristique.</li> <li>• Un solide projet de création de zone d'activité intercommunale sur BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population principalement occupée en dehors des limites communales.</li> <li>• Une agriculture en perte de vitesse.</li> <li>• Le pôle de commerces et services est sous exploité au regard de ses possibilités.</li> <li>• Un potentiel touristique actuellement peu exploité.</li> <li>• Présence d'une zone d'activités de 10 ha aménagée sur 5% de sa surface au Nord de BURON.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le développement d'une vie locale en favorisant notamment le renforcement du pôle de commerces et services.</li> <li>• Favoriser le maintien des activités agricoles viables. Veiller à ce que les extensions de l'urbanisation ne leur portent pas un préjudice excessif.</li> <li>• Valorisation indirecte du potentiel touristique en définissant des actions ayant vocation à améliorer le cadre et la qualité de vie. La mise en place d'une véritable politique de développement touristique sera mise en place ultérieurement à l'échelon intercommunal.</li> <li>• Adapter la superficie des terrains réservés à l'activité économique aux besoins réels de la commune.</li> </ul>

## LOGEMENT

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux de vacances faible.</li> <li>• Un bâti résidentiel s'intégrant au caractère rural du site.</li> <li>• Un bâti récent ou restauré offrant un bon niveau de confort.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un nombre de logements insuffisant pour satisfaire la demande.</li> <li>• Un statut d'occupation dominé par la propriété et ne répondant pas à la capacité financière des jeunes ménages.</li> <li>• Absence de logements locatifs publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un renforcement mesuré du parc du logement, en veillant à maintenir une adéquation avec le niveau des équipements publics.</li> <li>• Favoriser l'implantation d'un bâti résidentiel s'intégrant au site et à son environnement immédiat.</li> <li>• Prévoir la possibilité de créer quelques logements locatifs pour renforcer la mixité sociale et faciliter l'installation de jeunes ménages.</li> </ul>
--	---	--

## AMENAGEMENT/ENVIRONNEMENT

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un pôle de commerces et services de proximité occupant une situation centrale sur la commune.</li> <li>• Une vocation résidentielle confirmée.</li> <li>• Un développement urbain situé en retrait des zones naturelles à préserver et intégrer à un environnement architectural de qualité.</li> <li>• Un bâti ancien restauré et valorisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eclatement du pôle de commerces et services de part et d'autre de la R.D.22.</li> <li>• L'espace accueillant le pôle de commerces semble inachevé.</li> <li>• Insuffisance du réseau de liaisons douces interquartiers.</li> <li>• Le caractère urbain de la R.D.22 dans sa traversée de la zone agglomérée de CAIRON est à renforcer.</li> <li>• Absence ou insuffisance du traitement des entrées de bourg sur les voies départementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le pôle de commerces et de services grâce à un aménagement urbain.</li> <li>• Les aménagements projetés respecteront dans toute la mesure du possible, les haies bocagères et anciens murs de pierres existants.</li> <li>• Sans qu'il soit question d'entraver la nécessaire adaptation du bâti, il conviendra de définir des règles adaptées pour préserver la qualité architecturale de l'ensemble bâti.</li> <li>• Développer les liaisons interquartiers, à l'occasion de l'aménagement du pôle de commerces et services.</li> <li>• Envisager l'aménagement des abords de la R.D.22 afin d'affirmer son caractère urbain.</li> <li>• Traiter les entrées de bourg depuis les voies départementales, en veillant plus particulièrement aux entrées situées à proximité ou desservant les zones d'extension de l'urbanisation.</li> </ul>
---	---	--

## VOIRIE/DEPLACEMENTS

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une bonne desserte routière vers l'agglomération caennaise, favorable au développement du pôle résidentiel.</li> <li>• Une offre en transports collectifs satisfaisante.</li> <li>• Un réseau de voies communales en grande partie restauré.</li> <li>• Des liaisons piétonnes et routières satisfaisantes entre les différents pôles d'habitat de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des problèmes de sécurité sur la R.D.22 dans la traversée des zones agglomérées.</li> <li>• Manque de qualification de l'espace urbain bordant la départementale.</li> <li>• Des déplacements principalement assurés par l'automobile.</li> <li>• Un certain nombre de voies communales reste à restaurer.</li> <li>• Insuffisance des liaisons douces inter quartiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traiter la R.D.22 en traversée d'agglomération (en particulier croisement RD22/RD170). Traiter les entrées de bourg pour ralentir les véhicules.</li> <li>• Continuer les travaux de restauration de la voirie communale.</li> <li>• Favoriser le développement des liaisons douces à l'occasion de l'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation.</li> </ul>
--	---	---

## EQUIPEMENTS

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des équipements scolaires renforcés au début des années 1990.</li> <li>• Capacité satisfaisante des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable.</li> <li>• Mise à disposition de locaux de la Mairie pour la vie associative.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des équipements scolaires menacés par une baisse des effectifs.</li> <li>• Une capacité d'accueil insuffisante pour les diverses associations de la commune et des communes riveraines.</li> <li>• Des locaux peu adaptés aux activités pratiquées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les effectifs en accueillant de nouveaux habitants.</li> <li>• Réfléchir à la possibilité d'accueillir une salle polyvalente d'intérêt intercommunal sur le territoire de Caïron.</li> </ul>
--	---	---

## PAYSAGES/ENVIRONNEMENT

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un patrimoine naturel intéressant dans la vallée de la Mue, à l'Est de la R.D.22.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disparition régulière d'un certain nombre de haies, au profit d'une agriculture intensive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les protections définies au Plan d'Occupation des Sols initial.</li> <li>• Classement des haies structurantes du paysage.</li> <li>• Prévoir la réalisation de haies bocagères, en particulier en bordure des voies ou chemins.</li> <li>• Favoriser la plantation de haies bocagères ou de bandes boisées en frange urbaine.</li> <li>• Mettre à jour les espaces boisés classés notamment pour protéger les secteurs nouvellement plantés.</li> </ul>
--	--	--

## RISQUES/ENVIRONNEMENT

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une étude d'aménagement des bassins versants de la Thue et de la Mue à été menée à la demande des communautés de communes « entre Thue et Mue » et « d'Orival ».</li> <li>• Un diagnostic des cours d'eau de la Mue, de la Thue et du Chiromme a été menée parallèlement à l'étude de bassin versant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque d'inondation par débordement.</li> <li>• Risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.</li> <li>• Risque de coulée de boue.</li> <li>• Risque sismique faible.</li> <li>• Le territoire de Cairon n'est pas concerné par les projets d'aménagements de l'étude de bassin versant.</li> <li>• Une intervention est programmée sur l'ancien moulin de Cairon, enjambant la Mue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des résultats de l'étude lorsqu'ils seront connus.</li> <li>• Pour le court terme et à titre conservatoire, il convient de définir des secteurs spécifiques autour des zones identifiées d'après les informations transmises par les services de l'Etat et les faits constatés par les élus.</li> <li>• Mise en place de règles destinées à assurer la protection des biens et des personnes en tenant compte de l'intensité de l'aléa.</li> <li>• Développer les zones d'extension de l'urbanisation en dehors des secteurs soumis au risque d'inondation et veiller au traitement des eaux pluviales.</li> <li>• Favoriser le maintien et le développement des haies jouant un rôle de régulation hydraulique.</li> </ul>
---	--	--

DEUXIEME PARTIE

L'ETAT INITIAL DU SITE ET  
DE SON ENVIRONNEMENT

---



## SOMMAIRE

<b>I</b>	<b><u>LE SITE</u></b>	<b>55</b>
	1.1 - Le relief .....	55
	1.2 - La géologie .....	55
	1.3 - L'hydrographie.....	57
<b>II</b>	<b><u>LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU MILIEU NATUREL</u></b>	<b>59</b>
	2.1 - Les boisements .....	59
	2.2 - Les cultures .....	60
	2.3 - Prairies et bocage .....	60
<b>III</b>	<b><u>L'ENVIRONNEMENT BÂTI</u></b>	<b>63</b>
	3.1 - Les origines de l'occupation humaine du site .....	63
	3.2 - Le bâti traditionnel.....	64
	3.2.1. - Les caractéristiques .....	64
	3.2.2. - Les types de constructions.....	65
	3.3 - Le bâti récent .....	69
	3.4 - L'écriture urbaine .....	71
<b>IV</b>	<b><u>LE CONTEXTE PAYSAGER.</u></b>	<b>73</b>
	4.1 - La méthodologie .....	73
	4.2 - Les paysages .....	75

## I LE SITE

### 1.1 – LE RELIEF

Le territoire communal s’inscrit dans le grand ensemble que forme la “Campagne de Caen” et qui est composé d’un vaste plateau ancré sur des assises calcaires et s’étirant en pente douce jusqu’au littoral de la Manche.

La platitude de ce relief est rompue sur CAIRON, par les vallées de la Mue et de son affluent le Vey, qui entaillent le plateau selon un axe Est-Nord.

Les versants des vallées, dont la pente peut atteindre 6%, marquent une transition entre ces deux unités topographiques. A l’Est du territoire, où les pentes sont moins marquées, on note la présence de plusieurs vallées sèches.

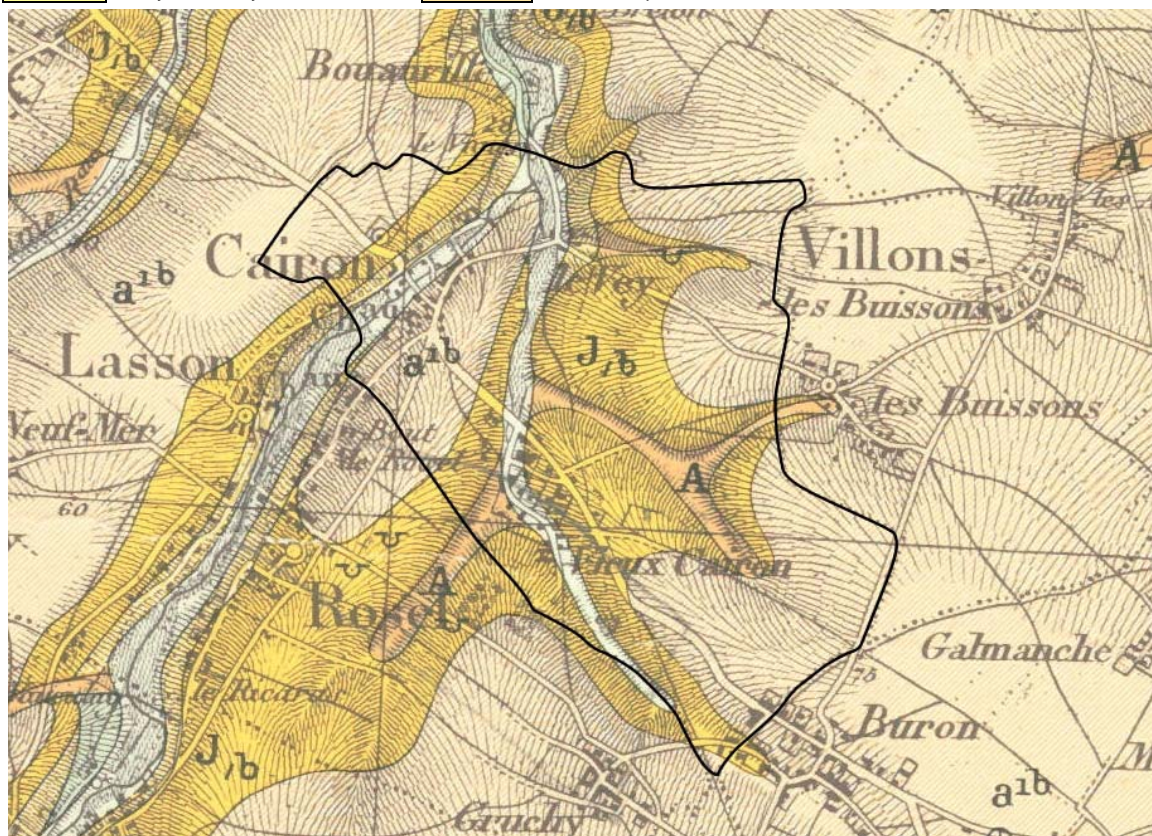
### 1.2 – LA GEOLOGIE

Le plateau est constitué de calcaires du Bathonien, qui affleurent sur les versants, où l’on rencontre également des limons et blocs non roulés venus remblayer les vallées sèches. En surfaces, la présence de limons de plateau d’origine éolienne (loess), explique la grande fertilité des sols de la Plaine de Caen.

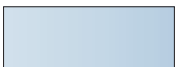




Les fonds de vallées sont quant à eux couverts d’alluvions modernes argileuses.

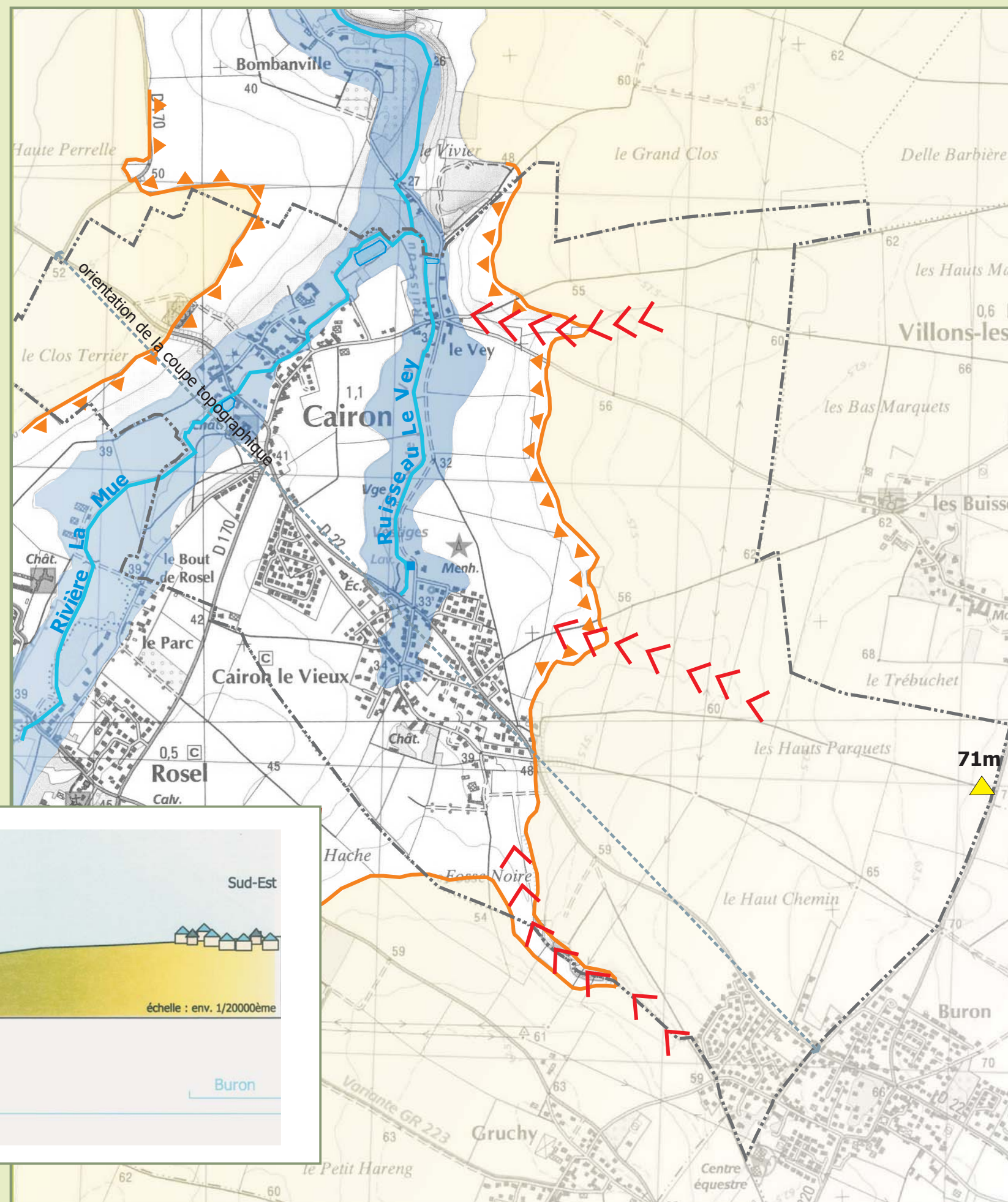
#### EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE DE CAEN (N°29) / EDITIONS B.R.G.M.1962

<b>J<sub>1b</sub></b> Pierre de Langrune et caillasses de Ranville Bradfordien supérieur	<b>A</b> Remblayage de vallées sèches	<b>a<sup>2</sup></b> Alluvions modernes
<b>J<sub>II</sub></b> Oolithe miliare Bradfordien inférieur	<b>a<sup>1b</sup></b> Limons de plateaux	

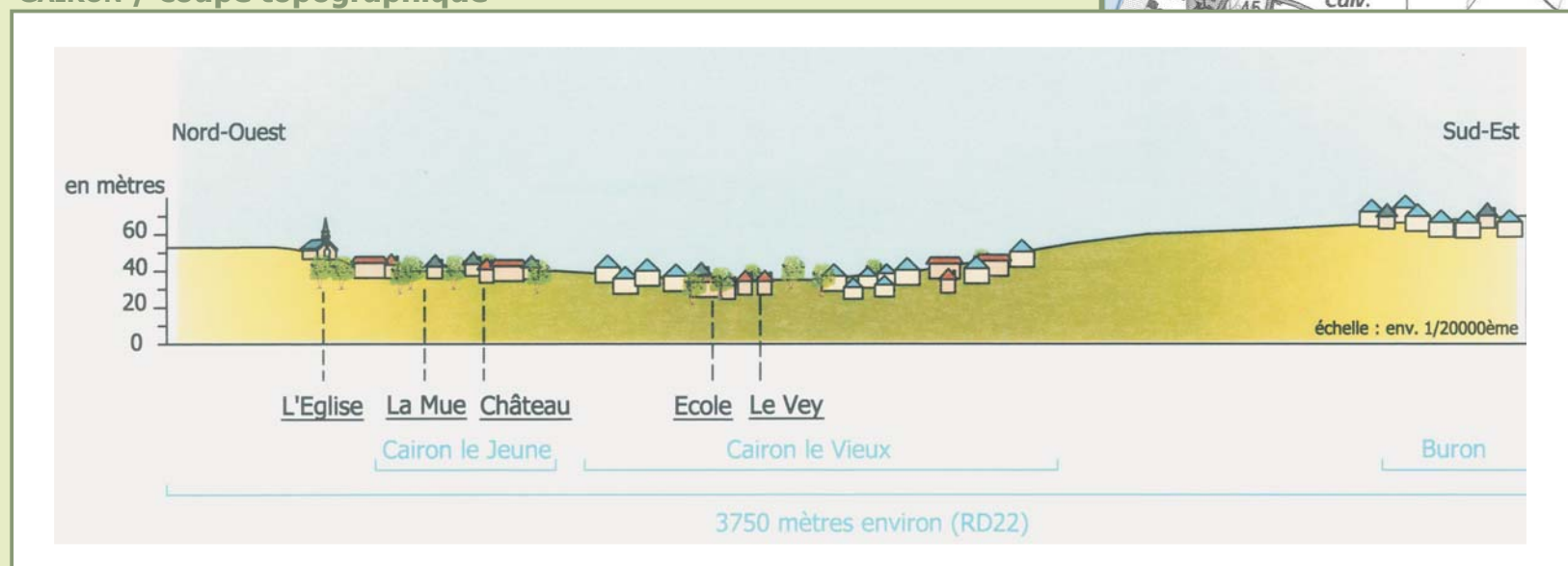


**Légende**

-  Fond de vallée
-  Plateau
-  Vallée sèche
-  Ligne de crête
-  Limite communale



**CAIRON / coupe topographique**



Source : I.G.N.

### 1.3 – L’HYDROGRAPHIE

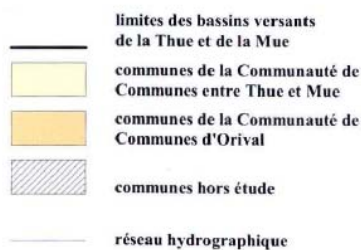
(Eléments recueillis dans l'étude relative à l'aménagement des bassins versants de la Thue et de la Mue réalisée par B.E. ALISE)



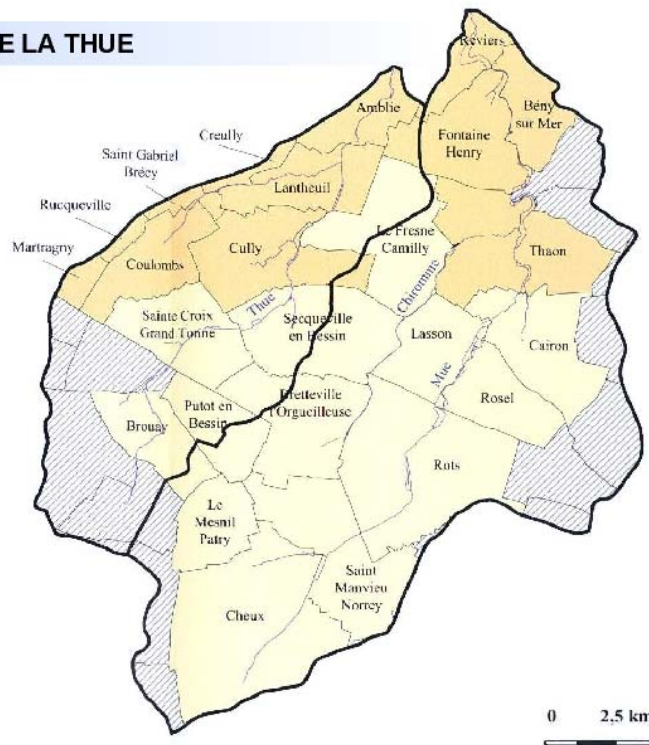
Le territoire communal est situé sur le bassin versant de la Mue, qui s'étend sur 101 km<sup>2</sup>.

La Mue, d'une longueur de 22,5 km prend sa source au niveau de la Fontaine aux Romains, sur la Commune de Cheux, à une altitude de 95m. Son écoulement se fait selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est jusqu'à CAIRON. Elle s'écoule ensuite en méandre, dans un axe principal Sud-Nord jusqu'à REVIERS, où elle conflue avec la Seulles.

#### BASSINS VERSANTS DE LA MUE ET DE LA THUE



Etude de l'aménagement des bassins versants de la Thue et de la Mue  
Communauté de Communes entre Thue et Mue  
Communauté de Communes d'Orival  
Version définitive - Décembre 2014  
source : ALISE



#### La rivière reçoit peu d'affluents :

- ➔ Le Vey (longueur : 1200m) est son premier affluent. Elle le rencontre sur le territoire de CAIRON.
- ➔ Le second affluent baptisé le Chiromme (longueur : 9269m), la rejoint sur le territoire de Thaon.
- ➔ Enfin, elle reçoit le Douet (longueur : 2031m), environ 500 m avant de rejoindre la Seulles.

La faible densité de drainage du bassin versant (0,35 km de cours d'eau par km<sup>2</sup> de bassin versant) reflète ses caractéristiques géologiques (bassin sédimentaire)

**La rivière la Mue, est classée en objectif de qualité 1B** sur la carte départementale des objectifs de qualité des eaux superficielles.

Ce classement indique une bonne qualité des eaux, qui permet la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal) et où le poisson se reproduit normalement.

La carte de synthèse des objectifs de qualité à l'échelle du bassin Seine-Normandie sera actualisée lors de la révision du SDAGE



## II LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU MILIEU NATUREL






	SURFACE EN HECTARE	SURFACE EN %
BOIS	07	1,2
CULTURE	466	77,8
ESPACE BATI	45	7,5
PRAIRIE BOCAGERE	58	9,7
PRAIRIE NON BOCAGERE	23	3,8
TOTAL	598	100

*Occupation du sol sur la commune de Cairon (Source S.I.G. Alise – orthophotoplan CG14 juin 2001)*

Les espaces naturels de la commune sont dominés par les cultures, organisées en grands champs ouverts. Aux abords des zones d'habitat, ainsi que dans les vallées de la Mue et du Vey, les labours font place aux prairies, parfois humides, ainsi qu'aux bois et bosquets, qui ponctuent le paysage.

### 2.1 – LES BOISEMENTS

Les espaces boisés du territoire communal se localisent dans le parc des grandes propriétés et le long des cours d'eau, qui traversent la commune. Sont notamment signalés :

-  Le parc du château de Cairon-le-Jeune ;
-  Le bosquet longeant le Vey, au Nord du pôle commercial de Cairon-le-Vieux ;
-  Le parc du château de Cairon-le-Vieux.

De manière générale, les boisements de la vallée de la Mue (en prolongement avec la commune de ROSEL) sont identifiés en espaces boisés protégés, dans le Schéma Directeur de l'Agglomération Caennaise.

Même s'ils couvrent des surfaces peu importantes, ces boisements constituent de précieux refuges pour la faune locale et sont des repères visuels significatifs, dans un paysage dominé par la plaine.

Leur rôle paysager justifie leur classement dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune, au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme. Cette protection, éventuellement mise à jour, est confirmée dans le Plan Local d'Urbanisme

## 2.2 – LES CULTURES



Les cultures, qui s'étendant sur les plateaux et les versants des vallées, occupent plus des  $\frac{3}{4}$  de la surface communale.

L'organisation en damier de grands champs complètement défrichés, traduit la structure sociale agricole des importantes exploitations et la pratique d'une agriculture de type intensif.

Au recensement général de l'agriculture de 2000, la commune comptait 5 sièges d'exploitations à titre professionnel pour une surface agricole utilisée de 528 ha, dont 469 ha de labours.

## 2.3 – PRAIRIES ET BOCAGE

Le bocage se concentre, d'une part autour des zones agglomérées de CAIRON-LE-JEUNE et de CAIRON-LE-VIEUX, dont il constitue l'écrin ; d'autre part, en fond de vallée, où la nature des sols et les contraintes du relief ne sont pas favorables au développement des labours.

Au contact des zones d'habitat, les prairies occupent de petites parcelles, parfois découpées en lanières. Dans la zone agricole située entre les deux vallées, les prairies, qui ici partagent l'espaces avec les labours, sont de plus grande dimension et sont consacrées à l'élevage.






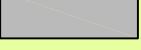


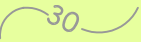


Quelques prairies humides sont signalées le long de la Mue par le B.E. Alise : "Situées en fond de vallée, ces zones constituent d'un point de vue purement hydraulique, des zones privilégiées d'expansion de la crue. En terme qualitatif, elles jouent un rôle épurateur important. Enfin, d'un point de vue écologique, elles recèlent souvent une grande richesse faunistique et floristique."

*Ci-contre : Prairies et petite parcelle de culture maraîchère, au Nord du hameau du Vey.*



**Légende**

-  Labours
-  Prairie
-  Prairie humide
-  Vergers de pommiers
-  Bois/bosquet
-  Urbanisation
-  Haie
-  Cours d'eau
-  Courbe de niveau



Les haies composent un maillage résiduel. Elles ont totalement disparu sur les plateaux et les versants. Elles sont rares entre les deux vallons.

Selon qu'elles sont composées d'arbustes ou d'arbres de haut-jet, elles vont offrir une physionomie différente, dont l'incidence paysagère sera fonction de leur hauteur, de leur densité, de leur continuité et du nombre de strates qui les composent.

### Trois grandes catégories de haies sont recensées sur la commune :



source : conseil général du calvados

#### La haie de haut-jet

D'une hauteur de 15 à 20 mètres, elle comporte en général 3 strates : des arbres de haut-jet, des arbres en cépée assurant une protection intermédiaire et des arbustes buissonnants destinés à remplir des vides au pied des haies.



source : conseil général du calvados

#### La haie moyenne

Elle comporte en général deux éléments (arbres en cépées et arbustes buissonnants), parfois un seul élément (arbres en cépées). Leur hauteur varie de 8 à 15 mètres.



source : conseil général du calvados

#### La haie basse buissonnante

D'une hauteur de 3 à 5 mètres et localisée la plupart du temps en bordure de voie, elle est composée d'arbustes buissonnants.

### Les essences les plus communément rencontrées sur le secteur sont :

#### Pour les essences arbustives :

- ♦ l'aubépine épineuse
- ♦ l'aubépine monogyne, qui préfère les sols plus humides du fond de vallée,
- ♦ le noisetier,
- ♦ le prunellier,
- ♦ et le sureau noir.

#### Pour les arbres de hauts jets :

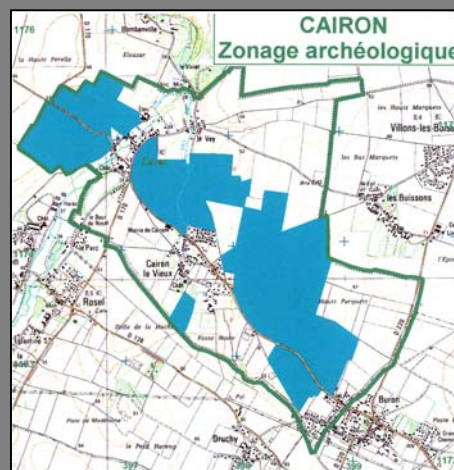
- ♦ le frêne,
- ♦ le charme,
- ♦ le troène,
- ♦ l'érable champêtre.

En zone humide, des essences hygrophiles, tels que le peuplier tremble, l'aulne et le saule blanc aux feuilles argentées, sont également recensées.

3.1 – LES ORIGINES DE L'OCCUPATION HUMAINE DU SITE

Les premières traces de l'occupation humaine du site de Cairon remontent au néolithique et à l'époque mérovingienne. Par un arrêté en date du 26 mai 1994, le Préfet du Calvados a défini un zonage sur les secteurs du territoire communal présentant un intérêt au titre de l'archéologie (voir annexes documentaires). A l'intérieur de ces périmètres, toute demande du droit des sols doit faire l'objet d'une consultation préalable du Conservateur Régional de l'Archéologie.

En dehors de ces périmètres et conformément aux dispositions de l'article L.513-14 du code du Patrimoine, tel qu'il est issu de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 : *" Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (...)."*



L'Etat Initial de l'Environnement

LA PIERRE TOURNERESSE

(4500 à n3500 av J.C.) est situé à une centaine de mètres au Nord de Cairon-Le-Vieux. Il est implanté au pied du versant Est du vallon du Vey. Le relief, à cet endroit, forme une vaste terrasse qui a facilité l'installation du mégalithe.

Des campagnes de fouilles ont lieu de 1932 à 1956 et plus récemment de 1996 à 1999. Par un arrêté préfectoral du 19 mai 1954, le mégalithe fut inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



### 3.2 - LE BATI TRADITIONNEL

Le bâti ancien de la Commune est typique de l'architecture rurale traditionnelle de la Plaine de Caen.

#### 3.2.1. - Les caractéristiques

##### A) Matériaux

Le matériau de construction traditionnel est la pierre calcaire, dite **pierre de Caen**. Elle se présente sous forme de moellons (plaquettes de calcaire) disposés en lits horizontaux sans mortier, mais noyés dans un lit de terre fine.

Certains bâtiments d'habitation et notamment les demeures bourgeoises et les châteaux étaient couverts d'un enduit, surtout du côté exposé au vent.

Les chaînages et les encadrements d'ouvertures, qui sont de préférence composés de pierres de taille, étaient toujours apparents.

S'agissant des couvertures, le chaume était autrefois très répandu sur la commune. Il fut détrôné par la **tuile plate, moins contraignante**. L'**ardoise petit modèle** apparaît plus tardivement, mais elle se généralise rapidement dans toute la Plaine de Caen, car elle est moins onéreuse et moins lourde que la tuile.

##### B) Les volumes

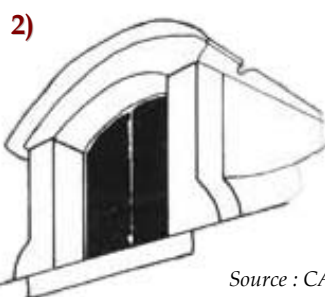
Les toitures sont généralement composées de deux pans d'une pente comprise entre 40 et 60°.

Leur trait caractéristique est le **pignon débordant**. Il a un rôle de support et de protection contre le vent et la pluie, ce qui explique pourquoi il compte peu d'ouvertures.

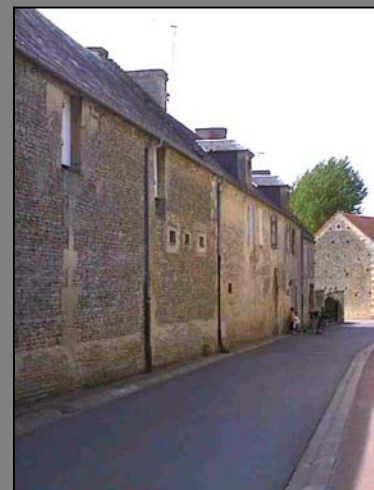
Le mur pignon se termine presque toujours par un rampant découpé en petites marches, dites "**pas de chat**" ou "**pas de moineau**" selon leur hauteur. La cheminée est quant à elle plantée à l'extrémité de ce mur, dans l'axe du bâtiment.

##### C) Les lucarnes

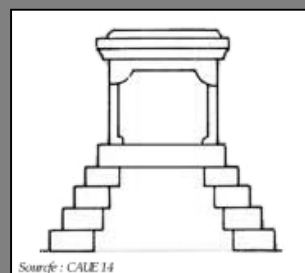
Les lucarnes le plus couramment rencontrées sur la commune sont les lucarnes à bâtière : à deux pans plus un chevalet en bois, un tympan (1) ou un linteau de pierre moulurée(2).



Source : CAUE 14



Rue de la Cache/Cairon-le-Vieux



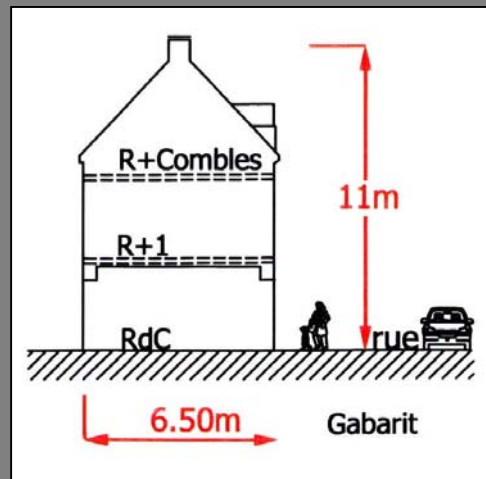
Source : CAUE 14

Haut de pignon avec souche de cheminée



source : cairon.info

Cairon-le-Vieux/ entrée du village



Gabarit

### 3.2.2. - Les types de constructions.

Village de tradition rurale, Cairon compte différents types de constructions :

#### LA MAISON DE L'OUVRIER AGRICOLE

Il s'agit d'une construction d'une extrême simplicité et aux volumes modestes. Elle comptait généralement deux pièces habitables, regroupées au rez-de-chaussée ou réparties sur deux niveaux. Les combles servaient ordinairement de grenier à grain. Les ouvertures étroites étaient peu nombreuses, afin de se protéger du froid. Certaines de ces constructions étaient équipées d'un escalier extérieur, qui ont été supprimés dans la plupart des cas.



#### LA MAISON CARREE A ESCALIER INTERIEUR

Plus confortable que la précédente, cette construction a l'aspect d'un bloc en hauteur. Assez répandue, elle se compose d'un étage et de combles. Le plus souvent, un escalier central permet d'accéder à l'étage, les pièces sont réparties de façon symétrique de part et d'autre de celui-ci.

La maison rectangulaire est plus longue, avec des ouvertures symétriques sur la façade principale.



#### LES FERMES

Ces fermes, dont certaines datent des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, présentent une physionomie constante, à savoir : une cour rectangulaire ou carrée, bordée sur ses côtés de bâtiments ou de groupes de bâtiments d'habitation et d'exploitation, jointifs ou reliés par des murs, qui en font une sorte de forteresse.

Le bâtiment d'habitation compte généralement un étage et des combles. Il se situe le plus souvent en fond de cour, face au portail. Dans les bâtiments d'exploitation, l'étage est occupé par de vastes greniers.



#### LES CHATEAUX

Implantées au coeur d'un parc boisé, les châteaux offrent des volumes importants et sont protégés par de hauts murs de pierre, qui ceinturent la propriété.

## LE CHATEAU DE CAIRON

Source : *Le patrimoine des communes du Calvados* – Edit FLOHIC

Datant de la seconde moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, cette construction est édifée au cœur d'un parc traversé par la Mue. Constituée de calcaire, elle présente un premier niveau, surélevé, qui possède des linteaux courbes agrémentés de sculptures. L'étage, surmonté d'un fronton est couvert d'un toit d'ardoise mansardé.

Dans l'enceinte de cette propriété, un colombier datant du XVI<sup>ème</sup> siècle témoigne de l'occupation du lieu avant la construction du château actuel. Il a été inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté en date du 13 avril 1933.



Source : *cairon.info*



## L'ÉGLISE DE CAIRON

Source : *Le patrimoine des communes du Calvados* – Edit FLOHIC

L'église Saint-Hilaire a été édifée entre le XII<sup>ème</sup> et le XVI<sup>ème</sup> siècle. Sa situation excentrée au Nord du village, sur les hauteurs, s'explique selon Gaston le Hardy, par une épidémie de peste qui aurait décimé le village autour de l'église et incité les habitants à se réfugier dans le vallon de la Mue....

L'édifice, réalisé en pierre calcaire, est reconnaissable de loin dans la plaine, grâce à son clocher carré et massif. Il est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, depuis le 16 mai 1927.



## LE PATRIMOINE BÂTI DE LA RIVIÈRE

Le long de la Mue et du Vey, différents ouvrages ont été réalisés dans le passé pour maîtriser la rivière et l'exploiter. Certains ont traversé les époques pour témoigner de la vie quotidienne des habitants d'autrefois :

## LE MOULIN À HUILE (CAIRON-LE-JEUNE)

Source : *Le patrimoine des communes du Calvados* – Edit FLOHIC





Le village de Cairon abritait trois moulins : un moulin à papier situé près du Vey, un moulin à blé, en aval sur la Mue et un moulin à huile. Datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle, ce dernier était à l'origine destiné au blé. C'est vers 1803, qu'il fut transformé, lors de la mise en culture du colza à Cussy. Equipé d'un bélier, il assura par ailleurs, l'alimentation en eau courante du château de Cairon, jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle. Désormais, ce moulin qui est utilisé comme remise, présente un état délabré.

Dans le cadre de l'étude d'aménagement des bassins versants de la Mue et de la Thue, le B.E. ALISE-ENVIRONNEMENT a pu réaliser un diagnostic sur l'état du lit et des berges de la Mue.









**Légende**


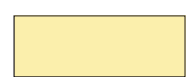

**Patrimoine naturel**

-  Vallons de la Mue et du Vey
-  Boisements
-  Haie bocagère
-  Cours d'eau




**Patrimoine bâti**

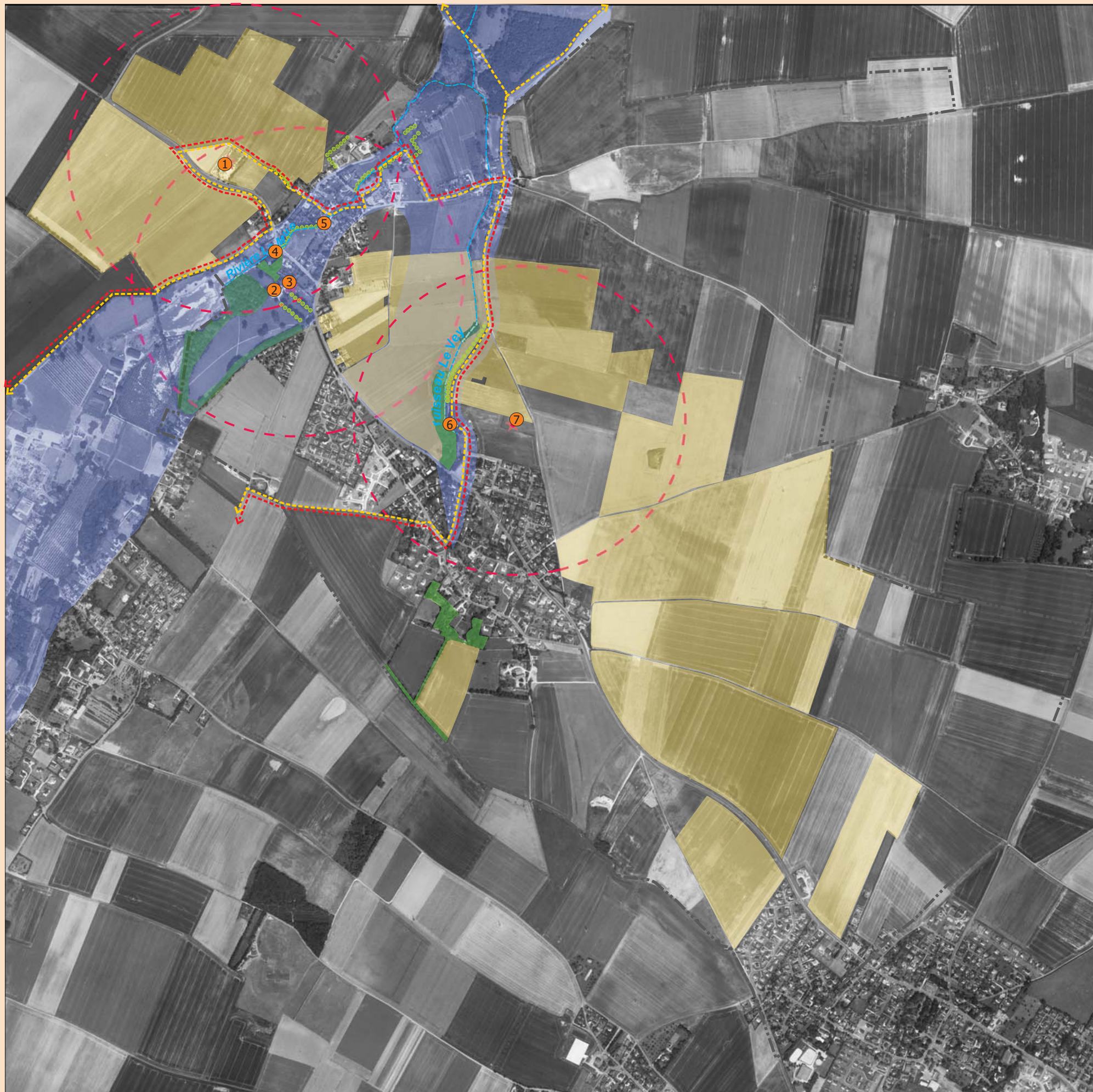
-  1 Eglise St Hilaire - XII et XIV<sup>ème</sup>
-  2 Château de Cairon - XVIII<sup>ème</sup>
-  3 Pigeonnier
-  4 Lavoir route de Creully
-  5 Moulin à huile - XVIII<sup>ème</sup>
-  6 Lavoir sur le Vey

**Patrimoine archéologique**

-  7 Pierre tourneresse (4500 à 3500 av JC)
-  Zonage archéologique
-  Monument inscrit ou classé aux M.H.

**Circuits de randonnée**

-  La caironaise
-  Le thaonnais
-  Limite communale



Au regard des conclusions produites, la communauté de communes « entre Thue et Mue » envisage de réaliser des aménagements hydrauliques à hauteur de l'ouvrage, ainsi que d'assurer son maintien et son entretien.

## LES LAVOIRS

Source : Cairon.info, mairie de Cairon et C.A.U.E.14

La commune compte encore aujourd'hui trois lavoirs :

- 1°) Le lavoir du moulin à huile, dont il ne reste quelques pierres immergées dans l'eau ;
- 2°) Le lavoir du Vey, qui est situé en périphérie du bourg dans un environnement champêtre, à proximité de la "Pierre tourneresse". Il bénéficie d'un aménagement paysager soigné (lieu de détente, départ de chemin pédestre, espace de jeux et espace boisé).
- 3°) Le lavoir de la Route de Creully (R.D. n°22), qui se situe en contrebas de l'église. Il est constitué de deux toitures positionnées sur les berges et reliées entre elles par des traverses hautes. Les différentes réparations et remaniements de l'ouvrage ont complètement transformé son état d'origine pour devenir ce qu'il est aujourd'hui (charpente métallique dans des dés de béton, couverture en fibro ciment sur un liteaunage et chevronnage de sapin, rambarde en béton et tube aciers, murs enduits au mortier de ciment, ...).

Un projet de restauration est actuellement mis en place par la commune et une association locale, afin de restituer au lavoir son aspect d'autrefois (petite tuile plate, charpente en chêne et parapet en pierre de taille).



Rendu infographique du lavoir finalisé



Lavoir du Vey



Lavoir route de Creully



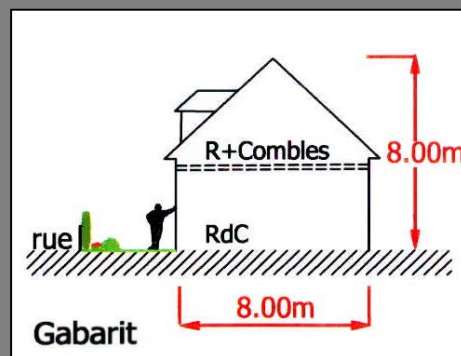
### 3.3 - LE BATI RECENT

Le bâti récent s'est principalement développé sous forme d'opérations de lotissements sur Cairon-le-Vieux et en extension du hameau de Buron.

Dans le hameau du Vey et sur Cairon-le-Jeune, le développement de l'urbanisation a été moins important. Des constructions individuelles sont venues s'implanter dans les "dents creuses" du tissu bâti existant.

Ces constructions sont des habitations individuelles de type pavillonnaire ou non. Les volumes sont généralement plus ramassés que ceux des habitations traditionnelles, souvent hautes, longues et étroites. Les matériaux utilisés sont dans la majorité des cas similaires, voire identiques à ceux utilisés dans le bâti ancien.

S'agissant du volume des toitures, celles-ci sont le plus souvent composées de 2 pans symétriques, d'une pente comprise entre 40° et 60°. La souplesse du règlement du P.O.S. à toutefois rendue possible, la réalisation de constructions relevant d'une démarche de création architecturale de qualité, tout comme la réalisation de toitures propres à l'habitat traditionnel de région étrangères à la Plaine de Caen (croupe, aile de geai, chaumière,...).



L'Etat Initial de l'Environnement





**Légende**

**Le bâti ancien**



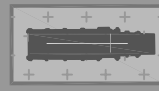
**L'habitat rural traditionnel**  
 Principalement composé d'anciennes maisons d'ouvriers agricoles.  
 Bâti de pierre calcaire, implanté en alignement des voies et en limite de parcelles.



**Les grandes fermes à cour fermée**  
 Caractéristique de la Plaine de Caen, ces fermes se composent d'une cour carrée ou rectangulaire, bordée de bâtiments joints, destinés à l'exploitation et à l'habitation. Le corps de logis se situe généralement face à l'accès principal.



**Les châteaux**  
 Edifices en pierre de taille. Ils sont tous deux, implantés au centre d'un parc boisé, protégé par de hauts murs de pierres.



**Eglise et cimetière**

**Le bâti récent**

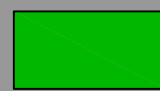






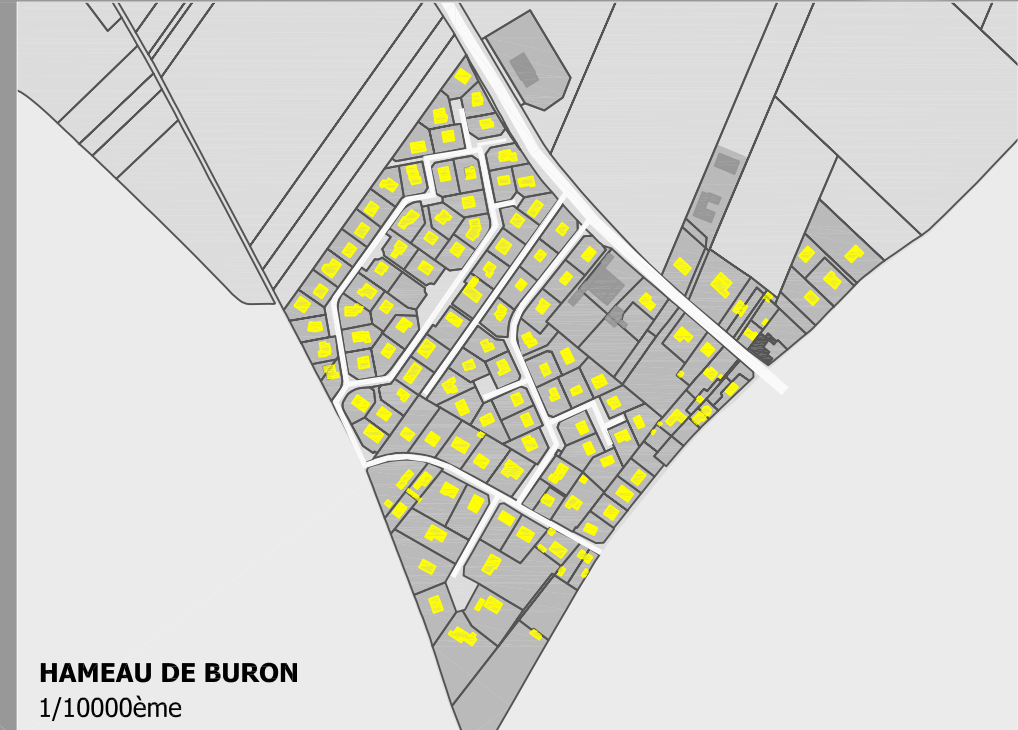
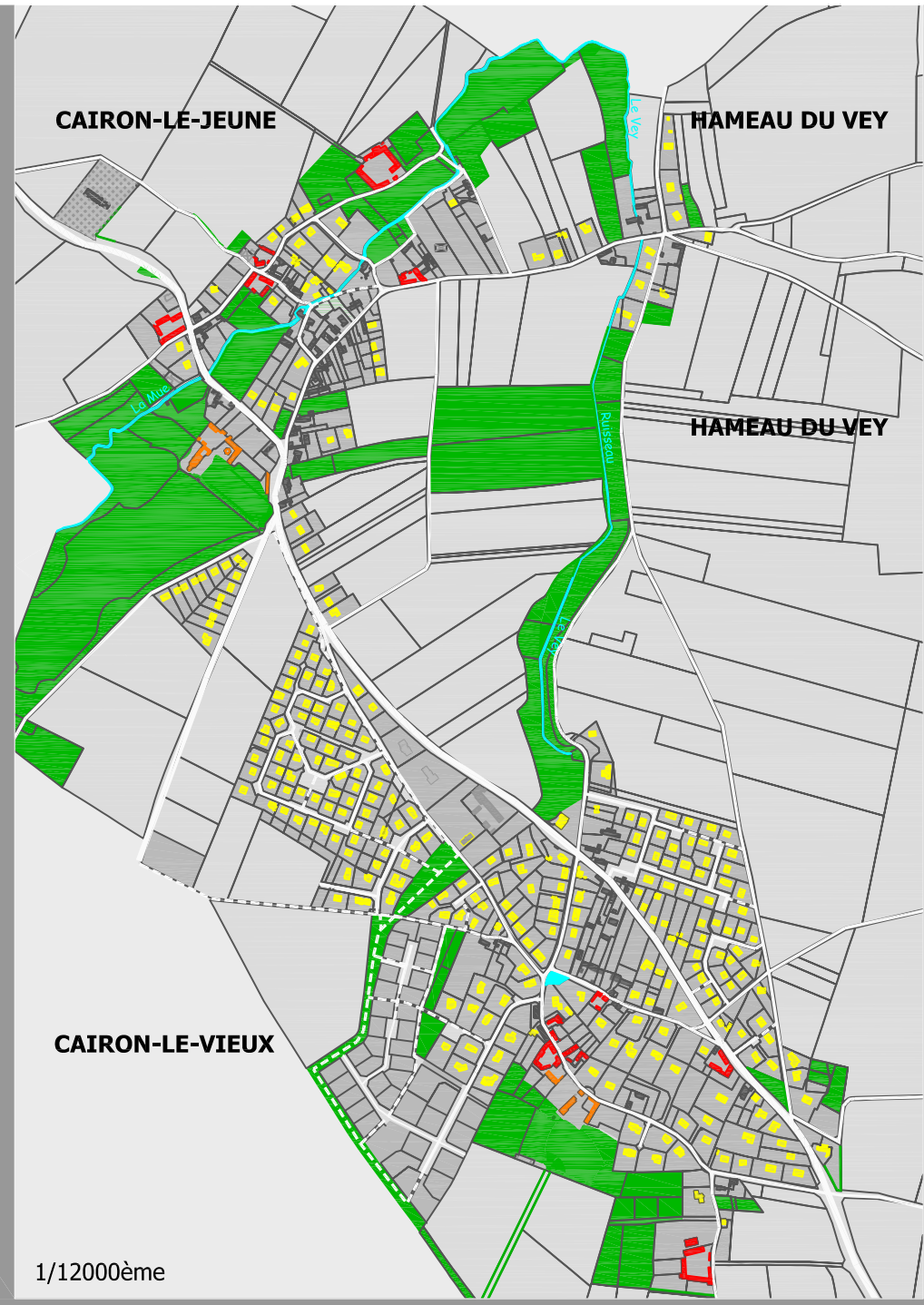
**L'habitat individuel**  
 L'habitat récent se compose de constructions individuelles. Les constructions sont implantées au centre des parcelles dans un cadre aéré et végétalisé.



**Les bâtiments de services et d'activités**

**Autre**

-  **Espaces verts, prairies, bois, et bocage**
-  **Cultures**
-  **Voie de transit**
-  **Voie de desserte**
-  **Circulation douce**



### 3.4 – L'ECRITURE URBAINE

L'espace urbain offre une physionomie très différente dans les zones de bâti ancien et dans les nouveaux quartiers résidentiels. Celle-ci tient à différents facteurs que sont, l'implantation du bâti, les dimensions et le traitement de l'espace public ou encore, le traitement des clôtures, posant la limite entre l'espace collectif et l'espace privatif.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Le bâti ancien** se caractérise par une implantation des constructions ou des murs de clôture en ordre continu, à l'alignement des voies de circulation :

- Les constructions en alignement s'ouvrent sur les voies, par les pignons ou les murs gouttereaux.
- Lorsque le bâtiment se situe à l'intérieur d'un îlot, la propriété est délimitée sur la voie, par de hauts murs et un portail. Seuls les châteaux sont ici implantés au centre de la propriété, au cœur d'un parc boisé et bordé de hauts murs de pierre.

La densité du bâti est importante, le parcellaire exigü. La plupart des constructions jouxtent deux des limites parcellaires, voire trois.

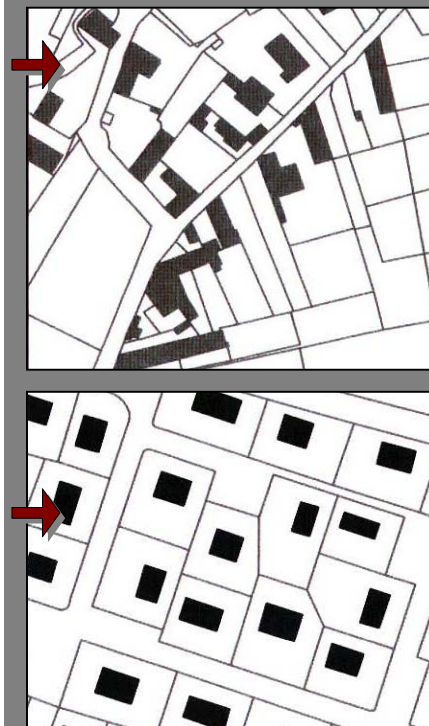
**En zone d'habitat récent**, la trame urbaine est au contraire verte et très aérée. Les constructions sont implantées au centre des parcelles, dont la superficie minimum varie selon les quartiers et les époques entre 600 et 1500 m<sup>2</sup>.

#### L'ESPACE PUBLIC

Dessinées à une époque où l'automobile n'existait pas, les voies desservant **le village originel** sont généralement étroites et sinueuses. Dans ces rues, la cohabitation entre le piéton et l'automobile s'avère souvent un exercice compliqué, chacun devant partager l'espace avec l'autre. L'intervention sur le dimensionnement de cette voirie est impossible, compte tenu de l'implantation des constructions existantes. Cependant la commune de CAIRON a pu améliorer la qualité de ces dessertes, grâce à leur réfection.



**Dans les zones d'habitat récent**, qui se sont généralement développées sous forme d'opération de lotissement, la problématique est différente. En effet, ici les voies sont apparues en même temps que les zones de développement et



dans le but d'assurer leur desserte par les véhicules. Le stationnement et les déplacements des piétons ont également fait l'objet de réflexions.

Toutefois, on observe que pour les aménagements les plus anciens, le raccordement des zones d'extension, au réseau viaire existant, n'a pas toujours été pris en compte. Ainsi lors des premières vagues d'extension de la commune, certains quartiers ont été organisés en boucle ou en raquette, afin de diminuer le coût des accès et d'économiser en voirie. Cette écriture de l'espace urbain est en rupture avec l'environnement existant.

#### LES HAIES ET CLOTURES

#### La limite entre l'espace public et l'espace privatif était traditionnellement matérialisée :

- par la construction elle-même, lorsque celle-ci était implantée à l'alignement de la voie,
- par de hauts murs de pierre calcaire,
- par des haies bocagères (généralement autour des parcelles non bâties et en limite séparative).

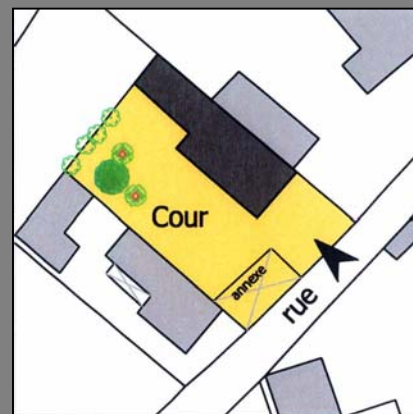
Dans le village originel, l'espace urbain visible depuis les voies publiques est donc dominé par l'élément minéral, même si la présence de prairies et vergers vient régulièrement ponctuer se paysage.

L'étroitesse des voies et les obstacles visuels, que constituent les constructions et les murs, contribuent à fermer l'espace urbain qui est ici assimilable à un couloir.

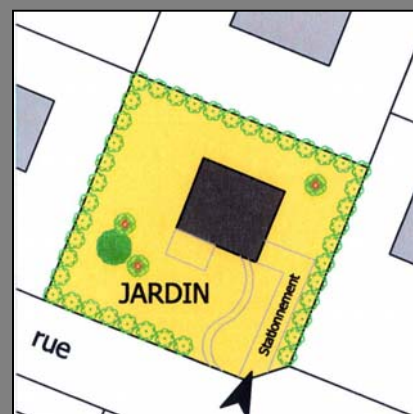
Il en va autrement dans les zones de développement de l'urbanisation. En effet, dans ces quartiers où l'on a cherché à assurer l'ensoleillement des constructions, les clôtures n'excèdent pas généralement 0,80 mètres. Elles sont constituées :

- de lisses
- de murets, surmontés ou non d'un dispositif à claire voie,
- de haies taillées.

Depuis l'espace collectif, ce traitement ménage des transparences vers les jardins, qui entourent les habitations. Dans chaque quartier, des espaces verts sont aménagés en fonction de l'importance de la zone et les voies elles-mêmes ont dans certains quartiers été plantées.



Terrain de 380m<sup>2</sup> au cœur de Cairon-le-Jeune



Parcelle individuelle de 610m<sup>2</sup> en lotissement



### 4.1 - LA METHODOLOGIE

La loi du 8 janvier 1993 relative à la Protection et la Mise en Valeur des Paysages traduit une obligation de prise en compte de la notion de paysage dans le cadre des documents d'urbanisme. Elle constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité ou méritant une mise en valeur particulière, au travers du Plan Local d'Urbanisme.

Le concept de "paysage" doit être au préalable clairement défini, celui-ci ayant de nombreuses acceptations selon les courants et les disciplines qui l'appréhendent.

*"Le paysage est la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel".*

A travers cette étude paysagère, l'analyse a porté sur les divers éléments qui composent un paysage : La topographie, l'utilisation du sol, le parcellaire faisant apparaître la dimension et la configuration des champs ouverts.

L'analyse des différents éléments qui composent le paysage est alors exprimée à travers la carte de **L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** (page 61) sur laquelle sont reportés :

- Les principaux éléments topographiques ;
- Des indications sur la géomorphologie si celle-ci est déterminante pour l'identification d'unités paysagères ;
- Le couvert végétal : Espaces naturels incultivés (zones humides, friches...), espaces boisés, haies, espace agricole.

Après interprétation en termes paysagers des éléments cités ci-dessus, et par combinaison de ces divers éléments de paysage, la carte de synthèse des **PAYSAGES** a été établie.

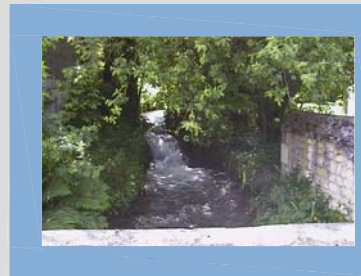
**Légende**



**Le paysage de plaine nue**

Le plateau, dominé par les labours et les cultures céréalières, organisés en grands champs rectangulaires ou carrés, offre un paysage ouvert sur des perspectives lointaines.

★ Seul élément verticale, venant interrompre cette platitude, l'église de Cairon est un repère dans le paysage.



**Le paysage de fond de vallée**

Couloirs de verdure sinuant dans la Plaine, les vallées de la Mue et de son affluent, le Vey offrent des paysages intimes contrastant de façon agréable avec les vastes étendues du plateau. La dimension des parcelles encloses commande la profondeur des vues, accentuant ou atténuant l'impression d'enfermement végétal. Les prairies parfois humides, la présence d'essences hygrophiles et d'un patrimoine bâti lié à l'exploitation passée de la rivière, signalent la présence de l'eau.



**Le paysage de transition du coteau**

Dominés par les labours en openfield, les coteaux orientés vers les fonds de vallons, présentent au regard, un tableau plus ou moins incliné, qui tout en limitant les perspectives, laissent entrevoir l'approche de l'immensité du plateau. En venant de la Plaine, leur pente permet de découvrir d'un seul regard Cairon-le-Jeune niché au creux de la vallée et de Cairons-le-Vieux s'étirant le long de la R.D. n°22.



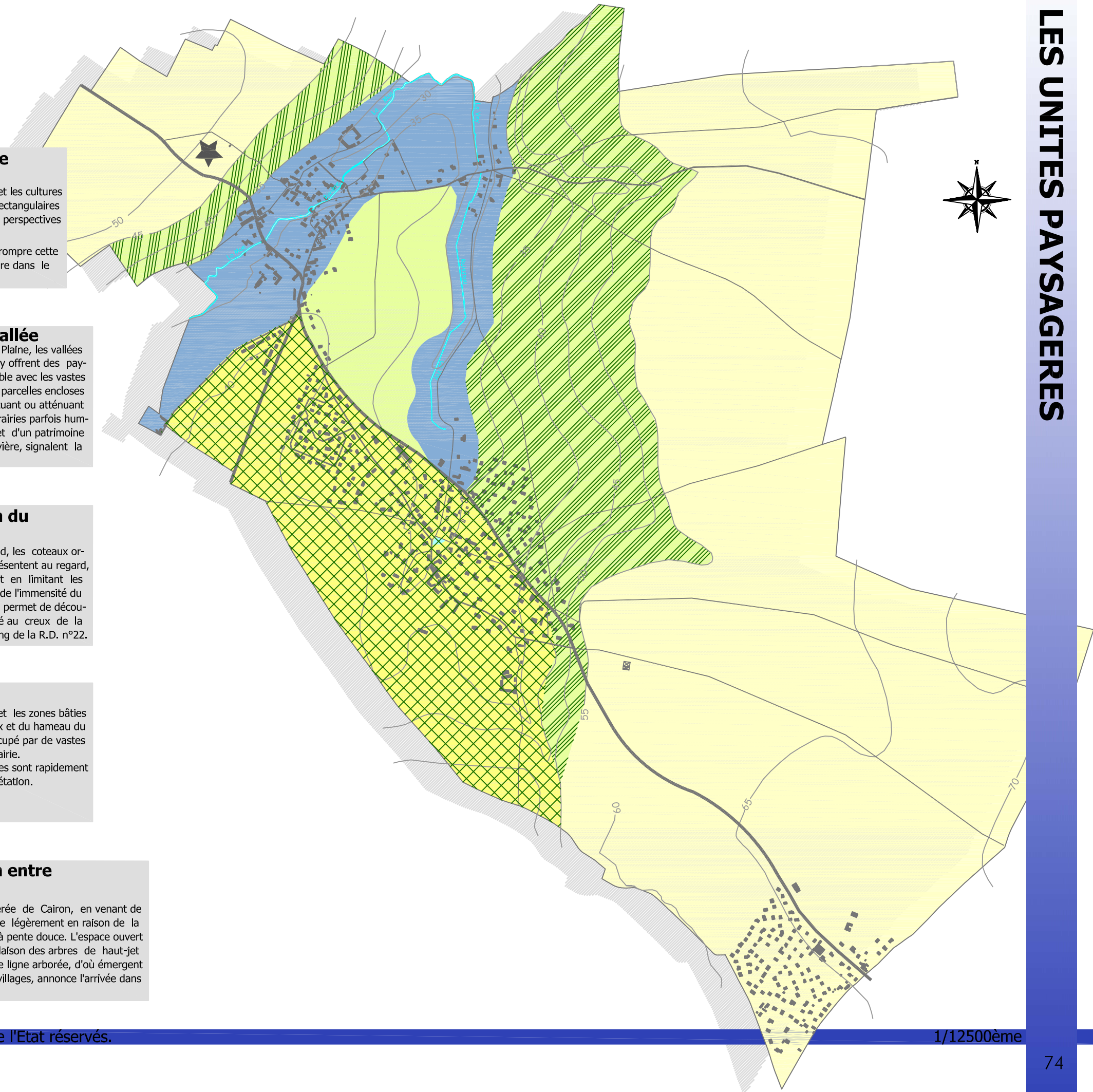
**"L'entre deux vallons"**

Cerné par les rivières, les coteaux et les zones bâties de Cairon-le-Jeune, Cairons-le-Vieux et du hameau du Vey, cet espace de transition est occupé par de vastes parcelles, où alternent les cultures et la prairie. Le paysage est ouvert, mais les perspectives sont rapidement interrompues par le relief, le bâti et la végétation.



**Le paysage de transition entre plaine et zone urbaine**

A l'approche de la zone agglomérée de Cairon, en venant de Rosel, le paysage de Plaine ondule légèrement en raison de la présence d'une vallée sèche et d'un relief à pente douce. L'espace ouvert sur les labours est ponctué par la frondaison des arbres de haut-jet bordant le parc des grandes propriétés. Une ligne arborée, d'où émergent les toitures des dernières extensions du villages, annonce l'arrivée dans la zone bâtie de Cairon de-Vieux.



## 4.2 - LES PAYSAGES

Selon Messieurs Brunet et Girardin, auteurs de l'Inventaire régional des paysages de Basse-Normandie (juillet 2001), le territoire de Cairon s'inscrit globalement dans le paysage de la Plaine de Caen septentrionale : *“En s'approchant de la zone littorale, la campagne de Caen oublie ses vastes horizons pour constituer un paysage toujours ouvert mais d'apparence moins vaste, aux horizons proches. Il semble que la plaine, à l'approche de l'immensité marine, veuille une dernière fois s'affirmer en tant que paysage. Les villages, entourés de leur écrin bocager, donnent la mesure de ce paysage de plaine dont ils sont les «objets-repères».*

### LES PAYSAGES DE PLAINE NUE



Au Nord-Ouest et au Sud-Sud-Est de la Commune, les terres sont exclusivement consacrées aux labours. L'absence d'obstacle visuel et le relief relativement plat autorisent des vues profondes. Cependant, ce paysage se distingue de celui de la Plaine méridionale, caractérisé par des horizons lointains pouvant atteindre 15 à 20 kilomètres.

Ici, même si la profondeur de vision peut atteindre 2 à 4 kilomètres, rarement, car sur le plan horizontal constitué par les champs, toujours un élément vertical venant arrêter le regard : Au Nord de la commune, il s'agit de l'église Saint-Hilaire, est un repère dans ce vaste paysage. Au Sud et au Sud-Est, les écrans visuels sont constitués par les guirlandes boisées soulignant les vallées.



### LE PAYSAGE DE FOND DE VALLEE

Abrité des vents par les versants, des regards par le bocage, qui court le long des rivières, le fond de vallée est un lieu intime et verdoyant rempli de la présence de l'eau (ambiance sonore, végétation, patrimoine bâti,..). Sur Cairon-le-Jeune, où le vieux village côtoie les rives de la Mue, le paysage est pittoresque et plein de charme.



Ni tout à fait plaine, ni tout à fait bocage, les paysages de transition hésitent entre ces deux grandes unités, dont ils empruntent certaines caractéristiques :

**Le paysage de transition des coteaux** s'apparente à celui de la plaine par leur type d'occupation et une absence de bocage. Il s'en distingue par son relief, plus ou moins marqué, qui limite les horizons depuis le bas des pentes et génère des vues sur les vallées, depuis les points hauts.

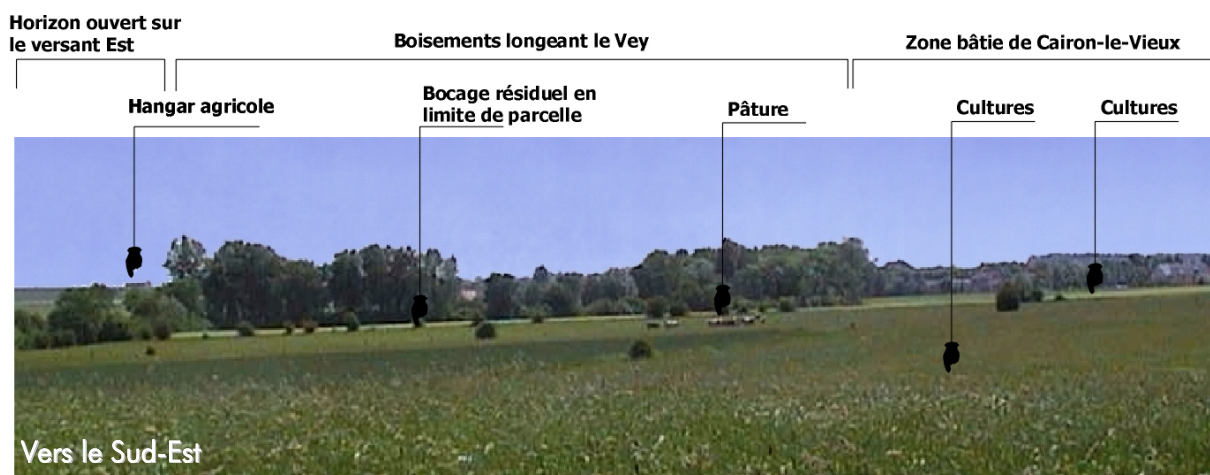


Vers le Nord-Est depuis le bas de la Sente des Moulineaux



Vers le Nord-Est, depuis la Rte de Villons-les-Buissons, en arrivant sur le ham. du Vey

**Le paysage de transition situé entre les deux vallons** s'apparente à celui de la plaine par un relief relativement plat, la présence de grandes parcelles de champs ouverts et une quasi-absence de bocage. Du fond de vallée, il a hérité la présence de pâtures, qui sont ici organisées en grandes parcelles et de quelques haies. Les horizons ont une certaine profondeur, mais celle-ci va rarement au-delà de 700 mètres.



Vers le Sud-Est

**Le regard de l'observateur est en effet rapidement arrêté par :**

- le vallon du Vey et ses boisements, vers le Sud,
- les zones d'habitat de CAIRON-LE-JEUNE et de CAIRON-LE-VIEUX, situées respectivement au Nord et à l'Ouest,
- les versants, au Nord-Est, à l'Est et au Sud-Est.

**Le paysage de transition entre plaine et zone urbaine** ne se distingue du paysage de plaine, que par une pente douce et des ondulations du relief, liées à la présence d'une vallée sèche. La ligne d'horizon est ici dessinée par le front bâti de CAIRON-LE-VIEUX, bordé par les boisements du parc du château de CAIRON-LE-JEUNE au Nord-Ouest et ceux du château de CAIRON-LE-VIEUX, au Sud-Est.



En venant de ROSEL, sur la R.D. n°170 : vue sur les labours au premier plan. Au second plan, de chaque côté de la voie, une habitation et un siège d'exploitation agricole, masqué par une haie taillée marquant la limite communale. En fond de champ, apparaît le front bâti de Cairon-le-Vieux.



En venant de ROSEL, sur la R.D. n°170 : A l'Ouest de la voie, les perspectives sont limitées par la frondaison des arbres du parc du château de Cairon-le-Jeune.



Depuis le chemin rural des Coutures, en longeant les dernières extensions de Cairon-le-Vieux, vue sur le versant en pente douce et les labours. A gauche de l'image, apparaissent les murs et les haies de la propriété de M. de Mascureau. Sur l'horizon, se dessinent les bois et bosquets de la commune de Rosel.

TROISIEME PARTIE

LA JUSTIFICATION DU PROJET




---



# SOMMAIRE

LE PROJET .....	80
<b>I DEVELOPPER PROGRESSIVEMENT L'OFFRE EN LOGEMENTS.....</b>	<b>81</b>
1.1 – Confirmer l'extension urbaine de Cairon-le-Vieux vers l'Ouest.....	81
1.2 – Pour le long terme, renforcer la cohérence urbaine du hameau de Buron, en prévoyant son extension à l'Est de la R.D. n°22 .....	83
1.3– Diversifier le parc du logement et renforcer la cohésion sociale.....	85
<b>II AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES CAIRONNAIS .....</b>	<b>86</b>
2.1 – Assurer la coexistence des fonctions urbaines.....	86
2.2 – Réduire les risques et les nuisances routières dans la traversée du bourg par un traitement de l'entrée Ouest.....	87
2.3 - Dans le cadre du développement urbain de Cairon-le-Vieux, maîtriser le flux des véhicules rue de la mairie, aux abords des écoles .....	88
2.4 – Encourager les modes de déplacement doux .....	88
2.5 – Gérer le stationnement.....	89
2.6 – Réduire/Gérer les risques naturels .....	90
<b>III PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL.....</b>	<b>91</b>
3.1 – Protéger l'espace agricole .....	91
3.2 – Encourager le renforcement du pôle de commerces de proximité de Cairon-le-Vieux.....	91
3.3 – Maintenir une possibilité d'extension de la zone d'activités de Buron.....	93
<b>IV PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE .....</b>	<b>94</b>
4.1 – La préservation de l'identité architecturale et urbaine du village .....	94
4.2 – Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager.....	97
4.3 – La coulée verte du Vey est prolongée à l'Ouest de la R.D. n°22 .....	98
4.4 – Affirmer "le cœur de bourg" de Cairon .....	98
<b>V PARTICIPER A LA MISE EN CEUVRE DE PROJETS D'INTERET COMMUNAUTAIRE .....</b>	<b>99</b>
5.1 – Rendre possible l'aménagement d'un pôle de loisirs d'intérêt communautaire .....	99
5.2 – Prévoir la possibilité d'accueillir un équipement lié à la santé .....	99

## LE PROJET

-  Située dans la coulée verte constituée par les vallées de la Mue et de la Thue, qui serpentent au Nord-Ouest de l'agglomération caennaise, CAIRON est devenue au fil du temps, une agréable commune résidentielle, qui a malgré tout su préserver son caractère rural d'autrefois.
-  La mise en révision du document d'urbanisme, approuvé en 1991, a principalement été motivée par la nécessité de définir de nouvelles zones urbanisables sur le territoire communal, afin de répondre à une demande en logements grandissante. Au cours des études, il est apparu que le projet d'aménagement, qui serait défini, était également le moyen, d'une part d'affirmer la volonté municipale de préserver les espaces naturels et en particulier, ceux du vallon du Vey, et d'autre part, d'apporter une réponse à certaines insuffisances ou difficultés rencontrées sur le territoire.
-  Par ailleurs, le projet intègre les changements intervenus dans le contexte intercommunal et en particulier l'adhésion de la Commune depuis fin 2000, à la communauté de Communes "Entre Thue et Mue".

### Les grandes orientations du P.A.D.D. se déclinent en cinq chapitres :

- I Développer progressivement l'offre en logements.**
- II Améliorer la qualité de vie des Caironnais.**
- III Préserver le tissu économique local.**
- IV Valoriser le cadre de vie.**
- V Participer à la mise en œuvre des projets d'intérêt communautaire.**

Les chapitres qui suivent précisent les raisons ayant motivé la définition de ces orientations et justifient les modalités de leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.



## I DEVELOPPER PROGRESSIVEMENT L'OFFRE EN LOGEMENTS

Les demandes régulièrement formulées en mairie, ne laissent aucun doute sur les conclusions du diagnostic, quant aux besoins en matière de logement sur le territoire communal. Néanmoins, au-delà du simple souci d'apporter une réponse positive aux requêtes exprimées, le renforcement du parc du logement communal, apparaît également comme une nécessité, pour soutenir la courbe démographique et assurer le maintien du niveau des équipements scolaires.

A court terme, les besoins de la Commune sont satisfaits grâce à la réalisation en cours, d'une cinquantaine de logements supplémentaires, répartis sur CAIRON-LE-VIEUX (40 logements env.) et le hameau de Buron (12 logements env.). Dans les prochains mois, la population caironnaise devrait passer de 1712 habitants à environ 1812.

Pour les années à venir, la municipalité a jugé utile et raisonnable de se fixer un objectif de population d'environ 2200 habitants à l'échéance du P.L.U., ce qui représentera une progression de 28% de la courbe démographique, par rapport au niveau estimé en 2004. Pour ce faire, il convient que la Commune puisse encore accueillir un minimum de 140 logements.

Le développement urbain se fera prioritairement en extension Ouest de CAIRON-LE-VIEUX, à proximité des pôles de commerces et services de la commune.

Pour le plus le plus long terme, il est décidé de réaffecter à de l'habitat, une partie des terrains initialement destinés au développement de la zone d'activités de Buron.

Afin de faciliter l'installation de jeunes ménages, il est prévu que chaque opération autorisée devra comporter un minimum de 15% de logements sociaux.

### 1.1 – CONFIRMER L'EXTENSION URBAINE DE CAIRON-LE-VIEUX VERS L'OUEST.

Ce sens de développement s'inscrit dans la continuité des dernières extensions du bourg. Il participe à épaissir la zone urbaine, qui s'étire le long des voies départementales, rapprochant dans le même temps les zones bâties de CAIRON-LE-JEUNE et de CAIRON-LE-VIEUX, tout en ménageant l'espace naturel du vallon du Vey, auquel sont attachés les Caironnais.

La zone d'extension de l'urbanisation est délimitée :

- ☞ au Nord, par la rue des Ecureuils, qui longe le parc du Château de CAIRON,
- ☞ à l'Est, par la R.D. n°22 et les nouveaux quartiers résidentiels, où est implanté le pôle de services de la mairie,
- ☞ au Sud, par le prolongement de la coulée verte en cours d'aménagement et permettant de rejoindre les écoles,
- ☞ à l'Ouest, par les labours s'étendant sur la commune de ROSEL.

La zone d'extension de l'urbanisation est divisée en deux parties par la traversée de la R.D. n°170. A l'Ouest de la voie, l'espace est principalement destiné à l'accueil de projets d'intérêt communautaire (cf : chapitre V).

▶ A l'Est, les terrains sont essentiellement destinés à l'accueil de nouveaux logements (zone AU). La zone à urbaniser s'étend sur environ 12 hectares, qui seront aménagés en trois phases, afin d'assurer une croissance mesurée de la population communale. Elle pourra à terme, accueillir une centaine de logements supplémentaires.

▶ Il est prévu d'aménager des liaisons routières et piétonnes entre ces nouveaux quartiers et la zone de bâti existant. Cependant, afin de limiter le flux de véhicules aux abords des écoles, la zone de développement sera desservie par une voie principale reliée à la R.D. n°170. Le projet d'aménagement et de développement durable conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU par la réalisation des aménagements d'entrée de bourg.

# Développement urbain de Cairon-le-Vieux vue d'ensemble du projet



3 - Zone de développement principalement destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif

2 - Pour le moyen et le long terme :  
Zone de développement à vocation résidentielle

1 - Urbanisation en cours

▶ Sur la limite Ouest de la zone, une bande boisée d'une dizaine de mètres de large et constituant le prolongement de celle présente au Sud-Ouest du bourg, devra obligatoirement être mise en place par l'aménageur. Elle d'assurera l'intégration paysagère des futures constructions et participera à la régulation des eaux de ruissellement en provenance des labours, à l'Ouest.

**Cinq types de mesures sont adoptés dans le P.L.U. :**

- a) La zone d'extension de l'urbanisation, réservée pour le moyen et le long terme, est identifiée par une zone AU sur le plan de zonage.
- b) L'emplacement n°6 réservé au profit du Conseil Général du Calvados, exerce une emprise au Nord-Ouest de la zone en vue de l'aménagement du rond-point programmé sur la R.D. n°170.
- c) Les orientations particulières d'aménagement posent le principe d'un raccordement de la desserte principale de la zone à la R.D. n°170 et du prolongement des liaisons douces existantes aux abords de la zone.
- d) Le plan de zonage matérialise l'emprise de la bande boisée à créer.

**1.2 – POUR LE LONG TERME, RENFORCER LA COHERENCE URBAINE DU HAMEAU DE BURON, EN PREVOYANT SON EXTENSION A L'EST DE LA R.D. N°22**

Le hameau de Buron concentre son développement urbain au Sud-Ouest de la R.D. n°22. Toutefois, le P.O.S. approuvé en 1991, prévoit l'extension du hameau vers le Nord-Est, pour y autoriser une extension de la zone artisanale.

L'intégration de la commune au sein de la Communauté de Communes "Entre Thue et Mue" ayant modifié l'approche des besoins en matière de développement économique, il est décidé de réaffecter une partie de la zone concernée, à une vocation résidentielle. La partie résiduelle est conservée en l'état, pour répondre le cas échéant, à un besoin d'extension d'une entreprise communale.

Pour rendre possible une liaison cohérente avec les dernières extensions du hameau, la zone est étendue jusqu'à la limite Sud du territoire communal, qui est matérialisée par la rue de la Bergerie

▶ La desserte automobile de la zone sera assurée à partir d'un accès unique sur la R.D. n°22. Il conviendra cependant d'être vigilant aux aménagements, qui seront mis en œuvre pour garantir la sécurité des usagers et il devra en outre être tenu compte de l'aménagement déjà présent à l'Ouest de la zone. Le Conseil Général sera consulté à cette occasion. D'une contenance d'environ 9 hectares, la zone pourra à terme accueillir 80 logements environ.

▶ Afin de garantir l'intégration des futures constructions dans leur environnement et pour l'isoler de la zone d'activités limitrophe, il est prévu d'imposer à l'aménageur, la mise en place d'une bande boisée d'environ 10 mètres de large sur les limites Est et Ouest de la Zone.




**L'extension du hameau de Buron est prévue dans le P.L.U.**

- a) Le secteur "1NAe", initialement réservée au développement économique de la commune, est en partie reclassé en zone "AU". Cette dernière, aux termes du règlement, à vocation à recevoir de l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée, que lorsque les conditions de sa desserte offriront les garanties de sécurité suffisantes.
- b) Les documents graphiques du règlement matérialisent la bande boisée à mettre en place sur les limites de zone.



## Organisation du Développement

### LEGENDE

-  Zone d'extension de l'urbanisation
  -  Liaisons douce à aménager
  -  Accès unique
- Conditions d'aménagement à préciser en concertation avec le Conseil Général du Calvados
- Extrait de l'orthophotoplan  
juin 2001

### 1.3- DIVERSIFIER LE PARC DU LOGEMENT ET RENFORCER LA COHESION SOCIALE

Le diagnostic du territoire a mis en évidence la forte représentation du statut de la propriété dans le parc du logement communal et a souligné l'absence de logements locatifs à caractère social.

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, qui en vertu de la loi S.R.U., doit présider à l'élaboration des documents d'urbanisme, ainsi que pour favoriser l'installation d'une population jeune sur son territoire, la Municipalité a d'ores et déjà autorisé la réalisation de deux logements locatifs sociaux et de quatre logements en accession sociale, dans le projet en cours de réalisation à l'Ouest du bourg.

Pour l'avenir, le P.L.U. impose dans son règlement, l'obligation de réaliser un minimum de 15% de logements sociaux dans les opérations qui verront le jour sur la commune. Cette répartition par pourcentage, plutôt que par secteur est destinée à favoriser une mixité des populations dans les quartiers.

► **Le projet d'aménagement et de développement durable pose le principe général de cette disposition, qui est reprise dans le caractère général des zones "AU", en attendant leur ouverture à l'urbanisation.**

**NB** : Pour tenir compte de l'évolution démographique programmée et du vieillissement de population observé, la Commune doit pouvoir être en mesure de réaliser une extension du cimetière communal, dont la capacité est aujourd'hui limitée. Dans cette éventualité, un emplacement réservé (ER n°1), d'environ 6250 m<sup>2</sup> est défini au Nord-Ouest de l'église.

Lorsqu'elle sera engagée, cette extension du cimetière devra être étudiée avec soin, afin de préserver les perspectives monumentales sur l'édifice, qui est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.



## II AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES CAIRONNAIS

### 2.1 – ASSURER LA COEXISTENCE DES FONCTIONS URBAINES

L'organisation de la zone agglomérée et la répartition des activités qu'elle accueille, garantissent un juste équilibre entre les différentes fonctions urbaines. Le P.L.U. tend à maintenir ce consensus dans le tissu bâti existant et futur.

Les articles 1 et 2 du règlement des différentes zones remplissent cette mission, en écartant les activités ou occupations du sol, jugées incompatibles avec la destination principale du secteur urbain concerné.

**1) Dans les zones d'habitat existantes ou à créer**, le règlement écarte la possibilité d'installer une activité générant des risques et des nuisances pour les résidents. Sont ainsi interdits :

- ✓ les activités industrielles,
- ✓ les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux liés au commerce de détail, qui est un complément naturel des zones d'habitat,
- ✓ les installations classées, qui par définition sont susceptibles d'être dangereuses, inconfortables ou insalubres. Par exception et parce qu'elles répondent aux besoins des résidents, les installations liées à l'habitat ou à l'activité urbaine sont autorisées, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation dominante de la zone

**2) Dans la zone d'activités communale**, le règlement permet d'accueillir la plupart des activités interdites ci-dessus, toutefois des limites sont posées pour tenir compte de la proximité des zones d'habitat (cf : §3.3)

**3) Dans les zones urbaines (habitat et activités) ou à urbaniser**, le stationnement des caravanes et l'hébergement léger de loisir (terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs) sont interdits.

■ Ce type d'hébergement est incompatible avec la fonction économique ou résidentielle. L'accueil d'hébergements légers de loisirs ou de caravanes, qui nécessiterait en tout état de cause la définition d'un secteur spécifique sur le plan de zonage, n'entre pas dans les projets de développement de la municipalité.

■ Pour mémoire, il convient de rappeler que le stationnement des caravanes visé par l'interdiction de l'article 1 concerne le stationnement de plus de trois mois, consécutifs ou non (article R.443-4 du code de l'urbanisme). Lorsque la caravane constitue l'habitat permanent de son utilisateur, l'interdiction ne vaut que si le stationnement dure plus de trois mois consécutifs.

■ N'est pas visé par cette interdiction, le stationnement dans un bâtiment, une remise ou sur le terrain d'assiette de la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

■ Conformément aux dispositions des articles R.443-6 et R.443-7, l'interdiction d'aménagement de camping prévue à l'article 1, ne vaut que lorsque le terrain accueille soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois. En deçà de ces chiffres, le camping est librement pratiqué hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui a la jouissance du terrain, sauf si un arrêté municipal en dispose autrement (voir article R.443-6-1 du code de l'urbanisme).

#### 4) Les autres activités ou occupations du sol interdites

■ Le règlement interdit sur la commune, diverses activités ou occupations du sol susceptibles de nuire gravement à l'environnement paysager, de porter atteinte à la tranquillité, à la salubrité ou à la sécurité publique. Sont plus particulièrement visés par cette interdiction : les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.

■ Les affouillements et exhaussements de sols, autres que ceux liés à la réalisation d'équipements d'infrastructures sont interdits. Sont seuls visés par cette interdiction, les affouillements et exhaussements soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme. C'est à dire, ceux dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excédant 2 mètres. Ces travaux auraient pour effet d'engendrer une modification trop importante de l'état initial de l'environnement.

#### 2.2 – REDUIRE LES RISQUES ET LES NUISANCES ROUTIERES DANS LA TRAVERSEE DU BOURG PAR UN TRAITEMENT DE L'ENTREE OUEST

*Le diagnostic du territoire a mis l'accent sur les difficultés rencontrées dans la zone agglomérée, en raison de la traversée des voies départementales et notamment à hauteur du carrefour R.D. n°22/n°170.*

##### 1) A moyen terme, le Conseil Général du Calvados envisage de réaliser un aménagement routier, sur la R.D.n°170

La finalité du dispositif qui sera mis en place, est de ralentir les véhicules venant de ROSEL, avant leur arrivée sur le carrefour avec la R.D. n°22. Un emplacement réservé (ER n°6) est inscrit dans le P.L.U. au profit du Conseil Général du Calvados, en vue de cet aménagement.

La réflexion menée par la Commune et le Département a permis de préciser la configuration de l'ouvrage, qui est destiné :

- ☞ à sécuriser la traverser du bourg de CAIRON ;
- ☞ à desservir les zones de développement de l'urbanisation, situées de part et d'autre de la voie ;
- ☞ à raccorder la R.D. n°170, à la future déviation de CAIRON, dont l'étude de faisabilité est en cours.

**L'aménagement du croisement R.D. n°22/170 et de la place du Château :** Même si aucune action particulière n'est définie, le projet ne fait pas obstacle à ce qu'un aménagement sécuritaire et urbain soit réalisé. Les emprises publiques existantes ne sont pas remises en question. A l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone "AU" située au Sud du croisement, la Municipalité aura la possibilité, si elle a précisé ses besoins, d'inscrire un emplacement réservé sur une partie de ces terrains, en vue de permettre cet aménagement.

##### 2) Sécuriser les déplacements en mode doux le long de la R.D. n°170

Pour accompagner le développement urbain programmé à l'Ouest du bourg, la Municipalité envisage d'aménager deux contre-allées bordées d'arbres d'alignement de chaque côté de la voie. Une liaison douce sera également prévue à l'Est de la R.D. n°170. Le tracé de la voie départementale sera légèrement décalé vers l'Est, afin de ne pas empiéter sur les jardins privés existants. Un emplacement réservé (ER n°8) d'environ 3 mètres de large est inscrit à l'Est de la voie, entre le futur rond-point et le carrefour avec la R.D. n°22, où débouche la piste cyclable longeant la R.D. n°22.

**1) Pour le plus long terme, le Conseil Général étudie la possibilité d'aménager une déviation du bourg de Cairon.**

Cette solution permettrait en effet, de répondre efficacement aux difficultés rencontrées dans la traversée du bourg et en particulier, sur la section de la R.D. n°22 comprise entre le carrefour de la R.D. n°170 et l'église. L'étude de faisabilité est en cours et rien à ce jour ne garantit que ce projet pourra voir le jour. Toutefois, compte tenu de l'importance de l'enjeu et des projets de développement urbain sur le secteur concerné, il est apparu utile de préserver l'avenir en inscrivant une réserve publique au profit du Département (ER n°7).

Il est précisé que la section de voie traversant la zone 1AU, destinée à être urbanisée, ne pourra pas avoir une fonction de desserte locale.

Pour tenir compte du bâti implanté sur le site et de la qualité patrimoniale du secteur traversé, il est envisagé de faire passer la future déviation en limite Sud-Ouest du parc du château de CAIRON. Afin de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre d'un projet répondant à un objectif de sécurité publique, il est décidé de lever partiellement le classement des boisements du parc du château, pour tenir compte du tracé de la future voie. A peine 6% des boisements du parc sont concernés. La réserve publique pourra être levée par le biais d'une modification du P.L.U., si l'étude de faisabilité en cours, devait conclure à l'impossibilité de mettre en œuvre l'aménagement routier projeté.

Il est précisé que l'aménagement de cette déviation devra, compte tenu de la nature des travaux envisagés, être précédé d'une étude mesurant son impact sur l'environnement, et notamment sur les abords du château de LASSON, dont le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, exerce une emprise à l'Ouest du territoire communal. Des mesures compensatoires devront être proposées.

**2.3 - DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE CAIRON-LE-VIEUX, MAITRISER LE FLUX DES VEHICULES RUE DE LA MAIRIE, AUX ABORDS DES ECOLES**

Située en extension Ouest du bourg, la zone de développement de l'urbanisation (AU) définie dans le Plan Local d'Urbanisme, sera reliée à la rue de la Mairie, via la zone résidentielle. Néanmoins, pour tenir compte du gabarit des voies existantes, mais surtout pour ne pas accroître le risque accidentogène aux abords des écoles ( par une augmentation importante du flux des véhicules sur ce secteur), il est prévu de structurer la zone d'urbanisation future, à partir d'une voie de desserte principale, créée parallèlement à la rue de la Mairie. Cette dernière ira rejoindre la R.D. n°170, à hauteur de l'aménagement routier, programmé par le Département.

Le tracé de principe de cette voie de desserte est matérialisé dans les orientations particulières d'aménagement se rapportant à la zone AU. Les projets qui verront le jour dans cette zone devront être compatibles avec le schéma proposé.

**2.4 – ENCOURAGER LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX**

A l'occasion de ses derniers développements urbains, la Commune a pu renforcer son réseau de circulations douces, qu'elles soient piétonnes ou cyclables. Aussi, le projet communal tend :

**2) à préserver les acquis, en inscrivant les itinéraires les plus importants dans le projet d'aménagement et de développement durable :** les projets qui verront le jour sur la commune ne devront pas remettre en cause le principe de ces circulations.

**3) à développer le réseau de voies piétonnes ou cyclables et notamment dans le cadre des développements urbains programmés :**

- ✓ Dans la zone d'extension de l'urbanisation, située à l'Ouest du bourg de CAIRON-LE-VIEUX, les orientations particulières d'aménagement fixent le tracé de principe des circulations douces à aménager. Le C.r. n°10 dit de la Couture, qui longe actuellement la limite Ouest de la zone urbaine, sera conservé en itinéraire piétonnier, conformément au-dit schéma.

- ✓ L'aménagement d'une liaison douce le long de la R.D. n°170 est prévu dans le P.A.D.D. La commune, qui entend réaliser cet aménagement, inscrit un emplacement réservé à son bénéfice (ER n°8).
- ✓ L'emplacement réservé n°12, inscrit au bénéfice de la Commune, est en partie destiné à la réalisation d'une liaison piétonne entre la R.Dn°22, à hauteur de l'entrée Nord du hameau de Buron et le chemin rural longeant la limite Sud-Ouest du territoire. L'aménagement de ce cheminement est également destiné à faciliter l'entretien de la haie bocagère, que la Municipalité envisage de réaliser en limite Nord-Ouest du hameau, afin d'améliorer le traitement paysager de cette frange urbaine.

## 2.5 – GERER LE STATIONNEMENT

☞ Les ménages équipés de deux automobiles sont de plus en plus nombreux. Le règlement du P.L.U. intègre cette évolution, en définissant un minimum de deux places de stationnement, dans les zones de bâti récent ou à urbaniser (1AU). Dans les secteurs de bâti ancien (Ua), l'enjeu est de moindre importance, compte tenu du fait que, peu de nouvelles constructions sont susceptibles d'y voir le jour. Par ailleurs, l'exiguïté des voies et la densité du bâti en présence, rendent plus raisonnable une approche au cas par cas (sur la base de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme), des projets qui pourraient être envisagés.

Il a été observé que, même si des places de stationnement étaient disponibles en nombre suffisant sur la parcelle, les résidents avaient souvent pour habitude en journée, de stationner le long ou à cheval sur les trottoirs. Ce comportement porte atteinte à la sécurité des piétons, qui sont ainsi contraints d'emprunter la bande de roulement. Afin de gérer cette situation, il est prévu d'imposer dans les zones d'extension de l'urbanisation (1AU), un retrait devant les portails d'accès pour automobiles, afin d'y autoriser la réalisation d'une place de stationnement.

☞ L'activité des commerces de Buron repose principalement sur une clientèle de passage. Le stationnement, qui lui est proposé, s'organise principalement le long de la voie départementale, ce qui pose deux difficultés :

- ✓ La capacité d'accueil limitée favorise un stationnement anarchique le long de la voie ;
- ✓ Les manœuvres nécessaires au stationnement sont susceptibles de gêner la circulation et augmentent le risque accidentogène.

Afin de favoriser la fréquentation de ces commerces et d'améliorer, si possible, la sécurité des usagers sur cette portion de la traversée, la Municipalité entend aménager des places de stationnement à l'Est de la voie :

- ▶ **L'emplacement réservé n°10** institué de part et d'autre de l'accès à la zone de développement urbain définie sur Buron (zone AU) permettra d'aménager une vingtaine de places de stationnement longitudinal, en retrait de la voie.
- ▶ **L'emplacement réservé n°11** d'une contenance de 100m<sup>2</sup> environ, permettra de créer quelques places de stationnement supplémentaires, en retrait de la voie.

## 2.6 – REDUIRE/GERER LES RISQUES NATURELS

La gestion et si possible la réduction du risque naturel, est un des objectifs, que s'est fixée la Municipalité, à l'occasion de l'élaboration de son P.L.U. D'une manière générale, les élus ont orienté leur choix de développement urbain en intégrant cette problématique :

☞ Les zones d'extension de l'urbanisation sont situées en dehors des zones d'aléas les plus forts. Dans les zones, où un aléa faible est identifié, des règles spécifiques sont définies pour garantir la sécurité des biens et des personnes (cf : IV/L'incidence du projet sur l'environnement).

Les mesures mises en œuvre sont de deux ordres :

### ▶ Les dispositions destinées à améliorer l'information du public :

Les secteurs exposés à un risque naturel avéré sont matérialisés par un aplat de couleur sur les documents graphiques du règlement.

Dans les zones non urbanisées concernées, le règlement interdit les constructions ;

Dans les zones urbaines, les constructions nouvelles sont interdites, mais une évolution du bâti existant peut être envisagée sous certaines conditions.

### ▶ Les mesures destinées à réduire le risque :

Pour protéger les constructions exposées à un risque de coulée de boue, chemin de la Ferme, la Municipalité a d'ores et déjà obtenu une modification du sens des cultures pratiquées sur les terrains situés en amont des bâtiments. Depuis cet accord, aucune coulée de boue n'a été observée sur le secteur.

Toutefois, pour garantir le dispositif, les élus ont souhaité définir un emplacement réservé d'environ 4300m<sup>2</sup> (ER n°2), afin d'y réaliser un dispositif de régulation des eaux de pluies.

Celui-ci pourra, le cas échéant, se limiter à la mise en place d'une bande enherbée, plus favorable à l'infiltration des eaux de pluie, que ne le sont les labours, où l'eau ruisselle.

D'une manière générale, le règlement du Plan Local d'Urbanisme impose au pétitionnaire de gérer les eaux de pluies en provenances des surfaces imperméabilisées privatives.




### III PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

La Municipalité intègre dans son document d'urbanisme le transfert de sa compétence en matière de développement économique, à la Communauté de Communes "Entre Thue et Mue" et renforce sa vocation résidentielle. Toutefois, pour tenir compte des activités implantées sur le territoire communal et répondre à une attente de sa population, la Commune a souhaité engager trois types d'actions :

#### 3.1 – PROTEGER L'ESPACE AGRICOLE

La commune confirme sa vocation rurale en renforçant la protection de ses espaces agricoles.

Une zone "A" dite de protection agricole est définie sur les documents graphiques du règlement, autour des vastes parcelles s'étendant au Nord, à l'Est et au Sud du territoire communal. Ces espaces étaient classés en zone NC dans le P.O.S. initial. Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules seront autorisées dans cette zone, les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole.

 La plupart des sièges d'exploitation en activité sont situés dans la zone agglomérée. Ils sont à ce titre, intégrés à la zone urbaine, où le changement de destination des constructions est autorisé. Seule la Ferme du Château, située chemin de la Ferme se trouve légèrement à l'écart de la zone agglomérée de CAIRON-LE-JEUNE. Ce siège d'exploitation, qui présente un intérêt architectural et patrimonial certain, est identifié sur le plan de zonage par un secteur "Aa". Afin d'assurer l'occupation de ces bâtiments et leur entretien, il est prévu dans le règlement et ce, conformément aux dispositions de l'article R.123-12, d'y autoriser le changement de destination des bâtiments existants.

#### 3.2 – ENCOURAGER LE RENFORCEMENT DU POLE DE COMMERCES DE PROXIMITE DE CAIRON-LE-VIEUX

La municipalité souhaite favoriser une diversification des commerces implantés sur ce pôle, afin :

- ✓ d'augmenter son attractivité;
- ✓ de répondre à la demande des Caironnais. Cette demande verra progressivement son volume augmenter avec le développement urbain de la Commune.
- ✓ de dynamiser le futur "cœur de bourg", en favorisant sa fréquentation.

Un emplacement réservé (ER n°9) d'environ 1140 m<sup>2</sup> est défini à l'Est de la placette, qui accueille actuellement les commerces représentés sur le pôle. Cet espace est destiné à recevoir des aménagements urbains, qui valoriseront le pôle et permettront d'affirmer sa vocation. Une ou deux cases commerciales pourraient, le cas échéant voir le jour, afin de diversifier les commerces proposés aux habitants.

Le terrain d'assiette de ce projet, dont le principe est posé, sans qu'un schéma d'aménagement ne soit disponible à ce jour, relève du régime général de la zone urbaine. Les dispositions de la zone "U" rendent en effet possible l'aménagement de place souhaité par les élus. Toutefois, si les études de détail faisaient apparaître la nécessité d'adapter le règlement, pour faire émerger un parti d'aménagement spécifique, il serait alors possible d'avoir recours à la procédure de modification du P.L.U.

# La Ferme du Château



Légèrement en retrait de la zone agglomérée de Cairon-le-Jeune, au Nord du chemin de la Ferme, cette bâtisse édifée entre le XVII<sup>ème</sup> et le XVIII<sup>ème</sup> siècle était à l'origine composée de granges, d'étables, et d'écuries.

Elle présente une physionomie caractéristique des fermes de la Plaine de Caen, à savoir une cour carrée, bordée de bâtiments jointifs, destinés à l'exploitation et à l'habitation. Les matériaux utilisés pour les pignons et façades sont la pierre calcaire, dite Pierre de Caen. Les toitures sont couvertes, tantôt de tuile tantôt d'ardoise.



### 3.3 – MAINTENIR UNE POSSIBILITE D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BURON

La Communauté de Communes “Entre Thue et Mue”, qui est désormais compétente en matière de développement économique, a pu depuis sa création fin 2000, élaborer et mettre en œuvre un véritable projet d'aménagement, qui se localise sur le territoire de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE. La commune de CAIRON, qui affirme ici sa vocation résidentielle, a jugé cohérent, au regard de ce contexte intercommunal, de réduire le périmètre de la zone 1NAe de Buron, qui était destinée à l'extension de la zone d'activités communale.

☞ **Sur les 16 hectares initialement réservés, un peu plus de la moitié sont ainsi réaffectés à de l'habitat par un classement en zone “AU”.**

Pour ne pas faire obstacle à un éventuel besoin d'extension des entreprises, qui ont choisi de s'implanter sur la Commune, il est néanmoins décidé de maintenir dans leur destination initiale, les terrains situés à l'Est de la zone, dans le prolongement de l'unique parcelle urbanisée du secteur.

☞ **Une partie de la zone 1NAe (environ 7 hectares) est ainsi reclassée en secteur 1AUe.**

Pour assurer une cohabitation “paisible” du pôle d'activité et de la zone résidentielle, deux types de mesures sont adoptés :

a) **Mise en place d'un écran de protection, composé d'une bande boisée de 10m de large environ** : Ce principe posé dans le P.A.D.D. s'imposera à l'aménageur grâce à l'inscription “d'une bande boisée à créer” sur le plan de zonage du P.L.U.

b) **Réglementation des activités autorisées en secteur 1NAe :**

- L'article 2 du règlement du secteur 1NAe, interdit la réalisation de constructions ou d'installations à usage industriel (petite industrie), artisanal ou commercial, lorsqu'elles sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec les zones d'habitat limitrophes.
- Comme dans les zones d'habitat, seules sont autorisés dans le secteur 1NAe, les ouvrages ou installations classés nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif. De plus, ces derniers ne doivent pas entraîner de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Un retrait minimum de 5 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives de propriété.
- Les espaces libres devront être plantés et les stockages extérieurs tout comme les parcs de stationnement seront masqués par des rideaux d'arbres.



## IV PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

### 4.1 – LA PRESERVATION DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET URBAINE DU VILLAGE

Dans les zones de bâti existant, l'enjeu du document d'urbanisme sera d'assurer une maîtrise minimum de l'évolution du bâti, afin de ne pas dénaturer la composition urbaine initiale. Il convient ici de trouver un juste équilibre entre la liberté de chacun à faire évoluer son habitation et le respect de l'identité du patrimoine bâti, qui caractérise la commune et participe au cadre de vie de tous. Afin d'adapter les dispositions du règlement aux spécificités architecturales et /ou urbaines des quartiers, deux secteurs sont identifiés à l'intérieur de la zone urbaine (zone U) :

- ☞ Le bâti ancien de la commune se concentre principalement dans la partie agglomérée de CAIRON-LE-JEUNE, aux abords du château. Ce quartier est identifié par un secteur baptisé "Ua".

Le reste de la zone urbaine est essentiellement composé d'un habitat résidentiel de type pavillonnaire, exception faite de quelques groupes de constructions anciennes, dont la dispersion rend difficile l'identification au moyen d'un secteur. Le règlement tend à gérer ces cas de figure et notamment en ce qui concerne la préservation des alignements sur voies.

- ☞ A l'intérieur de la zone urbaine, certains quartiers situés en frange d'urbanisation se distinguent par leur caractère relativement aéré. La gestion de cette particularité est rendue possible grâce à la définition d'un secteur "Ub".

Afin de ne pas bouleverser les règles d'urbanisme, qui ont contribué au fil des ans à "modeler" la zone bâtie de CAIRON, les élus ont souhaité, pour élaborer le règlement du P.L.U., utiliser la trame réglementaire en vigueur et l'adapter.

#### 1°) Les règles d'implantation des constructions

##### a) L'implantation des constructions par rapport aux voies

✓ Les alignements sur voies signalés dans les zones de bâti originel sont des éléments identitaires, qu'il convient de protéger. Pour tenir compte de l'existence d'alignements dispersés dans le tissu bâti récent, le règlement impose le respect des alignements de fait dans l'ensemble des zones urbaines de la commune. Toutefois, cette règle peut être écartée lorsqu'un mur de pierre d'une hauteur minimum de 2 mètres, est édifié à l'alignement de la voie.

✓ Dans tous les autres cas, l'enjeu lié à la préservation de l'identité architecturale traditionnelle est mis en concurrence avec volonté d'ouvrir l'espace urbain et la nécessité d'améliorer la visibilité des usagers de la route.

- Dans le secteur "Ua", où l'enjeu patrimonial est fort, le pétitionnaire aura le choix entre une implantation de sa construction ou d'un mur à l'alignement de la voie et le respect d'un retrait minimum de 2 mètres. Cette dernière distance est déterminée d'après les retraits généralement respectés sur le secteur.

- Dans les zones d'habitat récent, l'enjeu patrimonial est très secondaire, aussi la distance de retrait est portée à 4 mètres.

### b) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

✓ Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété préserve des transparences dans le front bâti, depuis l'espace public. Cette règle, appliquée dans **les zones d'habitat récent**, s'associe logiquement au dispositif précédent et contribue à aérer le tissu urbain, pour lui conférer un caractère résidentiel.

Le retrait est ici déterminé en fonction de la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette disposition est motivée, à la fois :

☞ par la recherche d'un équilibre des perspectives depuis la voie : l'ouverture définie par le retrait vient en partie compenser l'impact de la construction dans la perspective depuis la rue.

☞ par le souci de préserver la tranquillité et l'ensoleillement des fonds voisins.

✓ Dans le tissu bâti ancien, deux cas de figure sont à distinguer :

**La construction est implantée à l'alignement de la voie** : dans cette hypothèse pour préserver la continuité des façades sur rue, il est prévu que le bâtiment prolongé le cas échéant par un portail ou un mur de pierre vienne s'implanter sur les deux limites latérales de propriété.

**La construction se situe en retrait de l'alignement** : dans ce cas, la règle de retrait imposée dans le reste de la zone urbaine doit être respectée. Toutefois, pour tenir compte de l'exiguïté des parcelles et de la densité du bâti existant, le retrait minimum est ramené à 2 mètres.

### c) Les règles d'implantation des constructions font l'objet de plusieurs exceptions :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exonérés en cas de contraintes techniques ;
- les lotissements ou les groupes d'habitations peuvent définir des règles différentes sur les limites internes de l'opération, pour répondre à un parti d'aménagement, qui leur est propre et qui pourra, le cas échéant, caractériser ce nouvel îlot. Les limites externes de l'opération, sont quant à elles soumises au droit commun de la zone, afin de s'intégrer à l'environnement bâti existant sur sa périphérie.
- Les extensions des constructions existantes et les constructions d'annexes sont soumises à un régime plus souple, pour tenir compte d'éventuelles contraintes techniques ou architecturales. Ces règles particulières sont cependant encadrées sur les limites séparatives, par le respect de hauteurs ou de volumes maximums, de façon à ne pas porter une atteinte excessive à la composition urbaine telle qu'elle existe et à limiter la gêne, qui pourrait en résulter pour les fonds voisins.

➔ Dans les zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat, les règles d'implantation mises en œuvre dans le tissu bâti récent seront réintroduites. Toutefois, afin d'encourager des formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'espace, la hauteur des constructions implantées en limite séparative de propriété, sera autorisée jusqu'à 5 mètres lorsque le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

### 2°) Le volume et l'aspect extérieur des constructions

Les règles des articles 9 (emprise au sol), 10 (hauteur) et 11 (esthétique générale) déterminent le gabarit enveloppe des constructions et leur aspect extérieur. S'agissant de zones d'habitat existant, ces règles tendent à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, en respectant les caractéristiques du bâti existant. Toutefois, selon que l'on se situe dans le village originel ou dans les secteurs résidentiels, l'enjeu de cette intégration diffère.

#### a) Les dispositions applicables au secteur de bâti ancien de CAIRON-LE-JEUNE

- Les règles mises en œuvre dans le Plan d'Occupation des Sols avaient déjà pour objectif de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines de cet ancien quartier, typique de la Région de la Plaine de Caen. Aussi, les règles relatives au volume et à l'aspect extérieur des constructions définies dans le secteur "Ua" sont celles qui étaient initialement fixées dans la zone "UB".
- S'agissant des matériaux de couvertures autorisés, il a cependant été décidé d'écarter l'ardoise fibrociment et les matériaux bitumineux, en raison de leur mauvaise tenue dans le temps.
- Comme dans le tissu bâti résidentiel, le règlement est complété pour gérer les cas particuliers, où la mise en œuvre de la règle entrerait en contradiction avec l'objectif, qui justifie sa définition, à savoir l'intégration de la construction dans son environnement.

#### b) Dans les zones d'habitat récent le dispositif mis en œuvre dans le P.O.S. est complété

- L'emprise au sol des constructions est désormais réglementée. Un taux de 30% maximum est défini, afin de maintenir l'aération du tissu urbain, qui caractérise les quartiers résidentiels de la commune. Cette organisation, en favorisant l'élément végétal, permet dans une certaine mesure, d'imbriquer l'espace urbain et l'espace rural. Cette limitation présente également l'avantage de maîtriser le développement des surfaces imperméabilisées, à l'origine du ruissellement des eaux de pluie.

- L'objectif de la règle de hauteur étant d'assurer l'intégration de la construction dans son environnement, il est apparu opportun de la redéfinir, pour l'exprimer en mètres plutôt qu'en niveaux, comme cela était le cas dans le P.O.S.

La définition d'un nombre maximum de niveaux agit en effet sur la composition architecturale de la construction, sans pour cela garantir que sa hauteur n'excède pas celle qui est généralement observée sur la zone.

Dans les quartiers récents, comme dans le noyau originel, la possibilité de déroger à la règle est prévue en cas d'extension ou d'adossement à un bâtiment existant, afin de préserver l'unité du volume de la construction. Parce qu'ils répondent à un intérêt général, les équipements d'infrastructure sont exonérés de la règle pour répondre à un impératif technique.

- Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se rapportant à l'esthétique générale des constructions étaient très limitées, tant dans les secteurs de bâti récent, que dans ceux destinés au développement urbain. Dans un cas, comme dans l'autre, les règles posées s'inspiraient directement du libellé de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme. Dans le Plan Local d'Urbanisme, cette souplesse de la règle, qui a permis la réalisation d'un certain nombre de constructions relevant d'une démarche de création architecturale originale n'est pas remise en cause. Toutefois, les règles relatives aux matériaux et couleurs utilisés dans les zones de bâti ancien sont reprises dans les secteurs d'habitat récent et dans les zones de développement de l'urbanisation, afin d'assurer une certaine homogénéité de l'environnement bâti.

- Les clôtures ont une incidence significative sur la composition de l'espace public qu'elles délimitent. Cette préoccupation a convenablement été prise en compte par le P.O.S. dans les zones de bâti ancien, où la préservation des murs de pierre, répond avant tout semble-t-il à un objectif de protection du patrimoine. En revanche, dans les secteurs résidentiels, la question a totalement été éludée. En choisissant de réglementer les clôtures dans ces quartiers, les élus cherchent à préserver l'unité de ces espaces, qui a par chance été relativement épargnée jusqu'à ce jour. Ces dispositions sont reprises dans les mêmes termes dans les zones de développement de l'urbanisation.

### 3°) Densité et espaces verts

Le village ancien se caractérise par la présence d'un bâti relativement dense et d'un environnement minéral. Dans les zones d'extension de l'urbanisation, au contraire un équilibre relatif a été recherché entre la place donnée au bâti et celle réservée aux espaces verts, afin d'assurer une transition entre le centre urbain et les espaces agricoles.

#### **a) Dans les zones d'habitat existant, le règlement tend à préserver les caractéristiques de la trame urbaine définie**

. Les règles des articles 9 (emprise au sol), 13 (espaces libres et plantations) et 14 (coefficient d'occupation des Sols) en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols intègrent la distinction entre les quartiers anciens et les zones résidentielles. Ce dispositif est donc repris pour l'essentiel. Toutefois, il apparaît utile de fixer une emprise maximum des constructions dans les zones d'habitat récent, afin de prévenir une densification anarchique des quartiers constitués.

#### **b) Dans les zones d'extension de l'urbanisation, le règlement détermine les grandes caractéristiques d'un nouveau quartier.**

. Pour maintenir une relative homogénéité entre les zones d'habitat présentes et futures, le règlement applicable dans les zones d'extension de l'urbanisation respecte les dispositions mises en œuvres dans les zones d'habitat résidentiel, en extension desquelles elles se situent. Il est toutefois jugé utile de compléter ce dispositif, en fixant un pourcentage minimum d'espaces verts dans les prochaines opérations de lotissement, afin que la trame végétale spontanément mise en place dans les dernières extensions de la commune, soit représentée dans les mêmes proportions dans les futures zones d'habitat.

## 4.2 – RENFORCER LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les espaces naturels et les paysages de la Commune participent à la qualité du cadre de vie de ses habitants. Leur protection est un objectif affirmé dans le Plan d'Occupation des Sols, grâce à la définition d'une zone naturelle protégée (ND) autour des vallons de la Mue et du Vey et au classement des boisements les plus significatifs de la Commune.

Dans le cadre l'élaboration de son nouveau document d'urbanisme, la Municipalité confirme cet objectif et renforce le dispositif existant grâce à deux mesures :

☞ L'ensemble des espaces naturels situés entre la Mue et le Vey, à l'Est de la R.D. n°22 est protégé par une extension de la zone "N". Ce parti d'aménagement écarte définitivement l'option prise lors de la révision du P.O.S., sur les parcelles non bâties, qui jouxtaient la zone agglomérée de CAIRON-LE-JEUNE. En effet, à l'époque une zone d'environ 7 hectares avait été définie en vue d'une urbanisation future. Le choix de la Municipalité présente en outre l'avantage d'orienter le développement urbain vers un secteur :

✓ dont l'enjeu paysager réside essentiellement dans le traitement de ses franges urbaines ;

✓ qui offre des possibilités de desserte plus satisfaisantes compte tenu de l'organisation du réseau viaire communal.

De plus, le règlement de la zone met en œuvre une protection forte de ces espaces en interdisant toute construction nouvelle. Afin de gérer le bâti identifié sur la zone et notamment le château et ses dépendances, un secteur spécifique "Na" est défini. En offrant une possibilité encadrée de faire évoluer ces constructions, la Commune entend favoriser la préservation de ce patrimoine bâti.

☞ La protection des boisements les plus significatifs de la Commune est assurée dans le document d'urbanisme initial par un classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Cette protection est confirmée dans le P.L.U., mais la trame identifiant ces plantations sur le plan de zonage est mise à jour, pour préciser le classement, en fonction d'une situation existante.

Ce dispositif de protection est complété par le classement des haies bocagères présentant un intérêt paysager et/ou dans la lutte contre les inondations par ruissellement des eaux pluviales.

Pour accompagner les développements de l'urbanisation, qu'ils soient programmés à court ou long terme, le projet communal impose à l'aménageur, la mise en place de haies bocagères, voire d'une bande boisée, sur les nouvelles franges urbaines.

#### **4.3 – LA COULEE VERTE DU VEY EST PROLONGEE A L'OUEST DE LA R.D. N°22**

Le principe d'une coulée verte est inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable de la Commune et dans les orientations particulières d'aménagement se rapportant au secteur Ouest. Elle est constituée des espaces verts situés aux abords de la Mairie et des écoles, d'une prairie communale et d'un espace vert créé à l'occasion des aménagements en cours à l'Ouest du bourg. Elle assure une liaison transversale intéressante, entre les différents quartiers de CAIRON-LE-VIEUX et favorise les déplacements piétonniers vers le pôle de services. Située dans le prolongement de la vallée du Vey, elle invite les résidants à venir découvrir à pied, l'itinéraire de promenade longeant le ruisseau, au Nord de la voie départementale. Classée en zone urbaine, la coulée verte pourra néanmoins accueillir un équipement public lié à l'enfance, à hauteur du pôle de service de la Mairie et des écoles.

#### **4.4 – AFFIRMER "LE CŒUR DE BOURG" DE CAIRON**

La Municipalité souhaite à terme, valoriser l'image de son cœur de bourg, qui apparaît aujourd'hui comme scindé en deux parties distinctes : le pôle de services de la Mairie à l'Ouest de la R.D. n°22 et le pôle de commerces à l'Est.

A court ou moyen terme, le renforcement du pôle de commerces et le traitement de ses abords est envisagé par la Commune (§3.2).

A plus long terme, lorsque le niveau de fréquentation de la R.D. n°22 l'autorisera, le pôle de services sera ouvert vers le pôle de commerces, pour composer un véritable cœur de bourg. Le projet tel qu'il est défini aujourd'hui ne pose pas de règles particulières en vue d'un tel aménagement. Toutefois, les règles mises en œuvre s'attachent à ne pas compromettre sa faisabilité.



## V PARTICIPER A LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

### 5.1 – RENDRE POSSIBLE L'AMENAGEMENT D'UN POLE DE LOISIRS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

La réalisation d'un pôle de loisirs sur le secteur Nord de la Communauté de Communes "entre Thue et Mue" est un objectif de la C. de C. Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de CAIRON, il est apparu intéressant de ménager la possibilité d'accueillir un tel équipement, en entrée Ouest du bourg de CAIRON-LE-VIEUX, sur un secteur offrant une situation centrale par rapport aux communes susceptibles de fréquenter le pôle (CAIRON-LASSON-ROSEL). Un emplacement réservé d'environ 8100 m<sup>2</sup> est inscrit au bénéfice de la Commune (ER n°5).

### 5.2 – PREVOIR LA POSSIBILITE D'ACCUEILLIR UN EQUIPEMENT LIE A LA SANTE

Le centre hospitalier de Caen étudie actuellement la possibilité d'aménager une structure d'accueil en soins de suite et de réadaptation sur le territoire de Cairon, qui propose des conditions d'accès intéressantes. L'aménagement de ce type de structure requiert une assiette foncière d'environ 4 hectares. La Commune, souhaite être en mesure de pouvoir donner suite à un tel projet, en réservant les surfaces nécessaires à son aménagement par la définition d'un emplacement réservé dans son nouveau document d'urbanisme (ER n°4). Un secteur spécifique "1AUh" est défini sur les terrains concernés, afin d'adapter les règles générales de la zone 1AU, aux besoins particuliers d'une structure hospitalière.

Si toutefois, ce projet ne devait pas voir le jour, la destination de la réserve permet d'envisager la possibilité d'accueillir une autre structure liée à la santé. Le cas échéant, l'emprise de cette réserve pourra être réduite, voire supprimée, à l'occasion d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Dans une telle hypothèse, les terrains concernés seraient alors affectés à de l'habitat, sous réserve de la mise en œuvre d'une étude d'aménagement d'ensemble de la zone.

➔ **Le pôle de services intercommunal, se situe en extension Ouest du bourg de CAIRON - LE-VIEUX et au Nord de la R.D. n°170. Il s'intègre de façon cohérente dans le projet de développement urbain de la Commune. Les conditions de desserte de ces terrains seront déterminées en fonction des projets, qui verront le jour dans la-dite zone en concertation avec le Conseil Général du Calvados. Une organisation structurée à partir du carrefour à aménager sur la R.D. n°170, semble néanmoins devoir être privilégiée.**

➔ **Afin d'être en mesure d'accueillir rapidement l'un ou l'autre des projets actuellement à l'étude, la municipalité décide de classer les terrains concernés en zone 1AU. Un secteur d'environ 6000 m<sup>2</sup>, situé en limite de ROSEL, n'est concerné par aucune des réserves évoquées. Il sera, compte tenu de son classement, urbanisable à court terme. La zone, qui accueillera 3 ou 4 constructions au maximum, pourra toutefois être desservie à partir de la rue des Ecureuils, qui la borde au Nord-Ouest.**



QUATRIEME PARTIE  
L'INCIDENCE DU PROJET SUR  
L'ENVIRONNEMENT

---



# SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.</b>	<b>102</b>
<b>1.1</b>	<b>- Incidences du projet sur le milieu physique .....</b>	<b>102</b>
1.1.1	- <i>L'incidence du projet sur les eaux de surface.....</i>	102
1.1.2	- <i>L'incidence du projet sur les eaux destinées à la consommation humaine.....</i>	103
1.1.3	- <i>L'incidence du projet sur les eaux souterraines.....</i>	103
<b>1.2</b>	<b>- Incidences du projet sur les espaces naturels.....</b>	<b>103</b>
<b>1.3</b>	<b>- Incidences du projet sur le milieu humain.....</b>	<b>104</b>
1.3.1	- <i>L'incidence du projet sur les zones agricoles .....</i>	104
1.3.2	- <i>L'incidence du projet sur les sites archéologiques.....</i>	105
1.3.3	- <i>L'incidence du projet sur le cadre de vie .....</i>	105
<b>1.4</b>	<b>- Incidences du projet sur les paysages.....</b>	<b>105</b>
<b>II</b>	<b>LA MISE EN VALEUR ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>107</b>
<b>2.1</b>	<b>- la prise en compte des risques .....</b>	<b>107</b>
<b>2.2</b>	<b>- La préservation de la qualité des eaux.....</b>	<b>108</b>
<b>2.3</b>	<b>- Les actions en faveur d'une valorisation du cadre de vie.....</b>	<b>109</b>

# I EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.

## 1.1 - INCIDENCES DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE

### 1.1.1 - L'incidence du projet sur les eaux de surface

Deux types de phénomènes sont à appréhender :

#### a°) **L'augmentation du ruissellement**

L'imperméabilisation de vastes surfaces, l'urbanisation de certains secteurs, sont autant d'éléments susceptibles d'avoir des conséquences sur l'écoulement des eaux de surfaces :

- ☞ La capacité d'infiltration des sols diminue, le phénomène de ruissellement augmente ;
- ☞ La réalisation de structures peut faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et modifie les sens de ruissellement.

Le projet communal prévoit un développement mesuré de ces surfaces imperméabilisées. En effet, le territoire de CAIRON est dominé par les espaces naturels (zones "N") et surtout agricoles (zones "A"), qui occupent environ 78,5% de sa superficie.

Au regard du Plan d'Occupation des Sols initial et compte tenu :

- du reclassement en zone naturelle de terrains initialement réservés au développement de l'urbanisation (zone "NA"), à l'Est de CAIRON-LE-JEUNE ;
- de la préexistence d'une petite zone de développement de l'urbanisation (zone NA) à l'Ouest de la R.D. n°22, sur CAIRON-LE-VIEUX (Celle-ci est désormais intégrée au périmètre de la zone "AU") ;
- du changement de destination d'une partie des terrains, initialement réservés au développement de la Z.A. de Buron, pour un développement de l'habitat à long terme.

Le projet communal n'entraînera qu'une réduction d'à peine 3% des espaces non urbanisés de la commune à échéance P.L.U.

#### **De plus, pour limiter le phénomène de ruissellement, le document prévoit différentes dispositions :**

- ✓ Les développements de l'urbanisation programmés devront obligatoirement être accompagnés de la création d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales, adapté à la nature des sous-sols.
- ✓ Le règlement des futures zones d'habitat prévoit l'obligation de créer des espaces verts sur au moins 20% de la superficie du terrain à aménager et limite l'emprise au sol des constructions. Ces dispositions motivées par des considérations d'ordre paysager et/ou de composition urbaine, agissent indirectement sur les possibilités de développement des surfaces imperméabilisées, à l'intérieur des zones à urbaniser.
- ✓ Des haies, voire des bandes boisées, destinées à la fois, à favoriser l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement et à limiter le phénomène de ruissellement, devront être mises en place sur les limites des nouvelles zones d'urbanisation. Le maillage bocager résiduel, identifié sur la commune, est désormais protégé grâce à son classement dans le P.L.U.

## b°) L'augmentation du risque de pollution des eaux superficielles ou souterraines

Trois facteurs principaux sont ici susceptibles d'être à l'origine de ces pollutions :

- ☞ L'utilisation d'engrais et de pesticides dans l'agriculture ;
- ☞ Le rejet d'eaux usées, non ou mal traitées dans l'environnement ;
- ☞ La perte d'hydrocarbures sur les voies de circulation ou les parcs de stationnement.

**La mise en oeuvre de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales permet de limiter les risques :**

- ✓ Sauf en zones agricoles et naturelles, toute nouvelle construction nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. S'agissant de la zone d'activités communale, il est en outre prévu que, seuls des effluents épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, peuvent être rejetés au réseau public.
- ✓ Dans tous les cas, des dispositifs de pré-traitement peuvent être imposés, selon la nature de l'activité, pour répondre aux normes de rejet exigées par la réglementation en vigueur et le gestionnaire du réseau et de la station d'épuration.
- ✓ Les développements de l'urbanisation programmés sur la Commune pour le moyen et le long terme, sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration du "Nouveau Monde", inaugurée en juin 2003.

### 1.1.2 - L'incidence du projet sur les eaux destinées à la consommation humaine

L'évaluation des besoins futurs de la Commune en eau potable, permet d'estimer que le développement de l'urbanisation rendu possible dans le P.L.U., génèrera une augmentation de la consommation de moins de 1% à court terme et d'environ 2,5% à long terme pour chacun des syndicats concernés(cf : 4a/ annexes sanitaires). Compte tenu de leur capacité respective, cette évolution apparaît raisonnable.

Des insuffisances qualitatives ont été ponctuellement observées, en 2004, sur le S.I.A.E.P. de BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE. Afin de résoudre définitivement ce problème, un maillage avec le Syndicat Mixte de production en eau potable de la Région de Caen a pu être préconisé et est en cours d'aménagement.

### 1.1.3 - L'incidence du projet sur les eaux souterraines

D'après la carte mise à jour en novembre 2004 par la D.I.R.E.N de Basse-Normandie, les secteurs de CAIRON-LE-JEUNE et de CAIRON-LE-VIEUX sont exposés à un risque d'inondation par débordement de la nappe phréatique. Le hameau de Buron reste la seule zone bâtie de la commune épargnée.

Pour prévoir le développement de son urbanisation, la municipalité a donc dû se déterminer en fonction notamment de l'intensité de l'aléa signalé. Les secteurs d'aléas les plus faibles ont été privilégiés.

## 1.2 - INCIDENCES DU PROJET SUR LES ESPACES NATURELS

Le projet communal va dans le sens d'un renforcement de la protection de ces espaces. Deux types de mesures sont adoptés :

- a°) **La zone de protection des espaces naturels est étendue** : Le sens du développement urbain, tel qu'il a été prévu dans le Plan d'Occupation des Sols, est modifié pour conforter la préservation des espaces naturels localisés entre la Mue et le Vey. Ce secteur, au contact du bâti ancien de CAIRON-LE-JEUNE, s'inscrit dans l'unité des paysages de l'entre deux vallons, que le promeneur découvre plus particulièrement depuis le chemin de la Roquette. Cet itinéraire longe le Vey et rejoint au Nord, la rue de Bombanville dans la vallée de la Mue.

Ce parti d'aménagement s'inscrit dans le cadre plus large d'une politique de protection et de valorisation de ces espaces chers aux Caironnais. Celle-ci se traduit par exemple, par la réalisation de travaux de restauration sur le patrimoine bâti de la rivière ou encore, par l'organisation sur le site, d'activités pédagogiques ou sportives.

**b°) Le règlement de la zone naturelle "N" assure une protection forte des espaces concernés :**

La zone naturelle de protection définie dans le P.O.S. (zone ND) inclus un certain nombre de constructions, dont il convient de gérer l'évolution. Le règlement de la zone se doit donc d'être relativement souple et ne peut garantir un maintien en l'état des lieux du site.

Le P.L.U. introduit des modifications destinées à rendre possible la mise en œuvre d'un tel dispositif :

☞ Les zones d'habitat justifiant d'une desserte par les réseaux divers et/ou au contact des zones agglomérées sont reclassées dans la zone urbaine "U", qui correspond davantage à leur vocation. Sont ainsi concernés :

- Le secteur résidentiel situé entre CAIRON-LE-JEUNE et le hameau du Vey, dont le caractère aéré justifie cependant un classement en secteur "Ub" ;
- Le bâti ancien implanté à l'alignement de la R.D. n°22 sur CAIRON-LE-JEUNE, qui pour sa part est reclassé en secteur "Ua".

☞ Le bâti isolé en zone naturelle est intégré dans un secteur "Na", qui autorise un assouplissement de la règle, tout en limitant son champ d'application. La possibilité de faire évoluer les constructions présentes dans cet environnement protégé est justifiée par un souci de protection patrimonial du bâti identifié (ex : château de CAIRON) ou encore pour ne pas entraver une activité économique existante (ex : bâtiments agricoles). Dans tous les cas, la réalisation de nouvelles constructions est interdite.

Dans le reste de la zone naturelle, toute utilisation ou occupation du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme est interdite, à l'exception des ouvrages et installations répondant à un intérêt général ou collectif, sous réserve de leur bonne intégration paysagère. Cette exception vise en particulier à autoriser un éventuel aménagement destiné à l'entretien, à la découverte ou encore à la mise en valeur du site.

### **1.3 - INCIDENCES DU PROJET SUR LE MILIEU HUMAIN**

#### **1.3.1 - L'incidence du projet sur les zones agricoles**

- ➔ Le développement de l'urbanisation prévu dans le projet de la commune se fera au dépend de surfaces agricoles. Cependant, si le projet doit entraîner à terme, une réduction d'environ 7,5% des terres agricoles, il convient de préciser que plus du tiers des dits terrains est déjà réservé à l'extension de l'urbanisation dans le P.O.S. initial. Aussi l'incidence réelle du P.L.U. sur la réduction des surfaces agricole ne sera que d'à peine 5%. A ce constat vient s'ajouter le reclassement en zone naturelle protégé d'un peu plus de 7 hectares, initialement destinés à être urbanisés. Si ce classement privilégie la protection des paysages concernés en interdisant par exemple, les constructions agricoles, il convient de rappeler que les espaces concernés n'en sont pas moins des espaces consacrés à la culture et à l'élevage.
- ➔ Les zones d'extension de l'urbanisation se situent dans le prolongement des zones agglomérées de la commune et donc dans des secteurs présentant des contraintes d'exploitation liées à la proximité de l'habitat.
- ➔ L'atteinte portée aux zones agricoles reste donc limitée. Par ailleurs, rappelons que la protection de la zone "A" se voit renforcée, grâce à la mise en œuvre des dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, qui limitent l'occupation du sol dans ces zones, aux seules constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### 1.3.2 - L'incidence du projet sur les sites archéologiques

#### La présence de vestiges archéologiques est suspectée dans plusieurs secteurs de la commune :

L'information du public et la protection de ce patrimoine est renforcée dans le P.L.U., grâce à la définition de secteurs particuliers, matérialisés par un aplat jaune sur le plan de zonage. Ces secteurs signalent une présomption de présence de vestiges archéologiques et rappellent à chacun, la nécessité de consulter la D.R.A.C. pour tous projets d'aménagement intervenant dans ces secteurs.


### 1.3.3 - L'incidence du projet sur le cadre de vie


- ➔ Le projet s'attache à préserver le cadre de vie des habitants et en particulier l'identité architecturale et urbaine des zones bâties. Les règles mises en œuvre dans le nouveau document d'urbanisme contribueront à atteindre cet objectif.
- ➔ Les extensions de l'urbanisation sont mesurées (13% des zones urbaines à court terme et 23% à long terme) et s'intègrent à l'environnement à la fois rural et résidentiel, qui caractérise la Commune.
- ➔ Le P.A.D.D. intègre l'objectif de valorisation du cœur de bourg de la commune. Les actions destinées à rendre possible cet aménagement sont très limitées dans le P.L.U., mais le document tel qu'il est établi, ne fait pas obstacle à la mise en œuvre d'actions ultérieures.
- ➔ Les itinéraires de promenade existants, et notamment les chemins de la Roquette et de Notre-Dame du Moulin, ne sont pas remis en question par le projet communal et sont préservés grâce à leur inscription dans le P.A.D.D.
- ➔ La zone d'extension destinée à l'aménagement d'une zone d'activités, en entrée de Buron est réduite de moitié et les activités, qui autorisées sur la zone ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- ➔ L'arrêté préfectoral de classement en date du 15 décembre 1999, précisant les niveaux de classement sonore de la R.D. n°22, est pris en compte dans le P.L.U. Le secteur de la commune, soumis aux normes d'isolation phoniques est identifié sur le plan de zonage.

## 1.4 - INCIDENCES DU PROJET SUR LES PAYSAGES

Les incidences du projet sur les paysages résident essentiellement dans la définition de nouvelles zones à urbaniser.

### a°) L'extension de l'urbanisation de Cairon-bourg

 Le développement de l'urbanisation de CAIRON est réorienté vers un secteur situé dans un environnement, dont l'intérêt paysager est moins significatif, que celui de l'entre deux vallées, où l'extension urbaine était initialement programmée. En outre, la nouvelle frange urbaine vient se situer dans le prolongement de la bande boisée identifiée en limite Ouest du territoire, son traitement paysager s'en trouve simplifié.

 Le principe du rapprochement des zones urbaines de CAIRON-LE-JEUNE et de CAIRON-LE-VIEUX, posé dans le P.O.S. initial est confirmé dans le P.L.U. par le maintien de la zone d'extension de l'urbanisation située au Sud de la place du château.

☞ L'incidence de cette zone d'extension sur les paysages sera perçue, depuis la Commune de Rosel, située au Sud-Ouest et plus particulièrement depuis la R.D. n°126 et la R.D.n°170. Le tracé de la première est parallèle à la limite communale, sur laquelle viendra se caler la nouvelle frange urbaine, à environ 500 mètres au Nord. Celui de la seconde est quant à lui perpendiculaire au front bâti. Dans un cas comme dans l'autre, l'extension de CAIRON aura pour effet de réduire la profondeur de champ ménagée par l'espace ouvert des labours, mais ne modifiera pas fondamentalement la perception de la zone agglomérée, qui déjà aujourd'hui se découpe de façon linéaire sur la ligne d'horizon. Bien entendu, plus l'observateur se rapprochera de la limite communale, plus il percevra les modifications intervenues dans ce paysage.

- ☞ Le principe du prolongement de la bande boisée présente au Sud des terrains, permettra :
- de favoriser l'intégration des futures constructions dans le paysage ; l'élément végétal créant une transition visuelle entre les cultures et le bâti.
  - de mettre en scène cette arrivée sur CAIRON : Situées de part et d'autre de la R.D. n°170, le mur végétal qui sera ainsi constitué, créera un effet de porte en arrivant sur la zone agglomérée de CAIRON.
  - d'assurer une continuité végétale entre les boisements situés au Sud-Ouest du bourg et le parc du Château, au Nord. Cette ceinture verte contiendra l'urbanisation de CAIRON.

#### b°) L'extension de l'urbanisation de Buron

☞ Sur Buron, la zone d'extension de l'urbanisation s'inscrit dans les limites urbaines, qui avaient été définies lors de la dernière révision du P.O.S. Le projet tend à créer une symétrie de la zone urbanisée, qui sera perçue principalement depuis la R.D. n°22, en venant de Cairon-bourg.

☞ Comme sur CAIRON-LE-JEUNE, le traitement de la frange urbaine sera assuré par la mise en place d'une bande boisée, en limite de zone. Cette trame verte sera prolongée au Sud de la voie départementale, par une haie bocagère. Cette dernière sera mise en place par la commune pour favoriser l'intégration paysagère des dernières extensions urbaines du hameau, dont la frange a insuffisamment été traitée.

**Le projet de déviation de CAIRON fait l'objet d'une étude de faisabilité auprès du Département. En tout état de cause, sa réalisation si elle est décidée, sera soumise à une étude d'impact, ainsi qu'à une autorisation préalable au titre de la Loi sur l'Eau.**

**Toutes deux évalueront l'impact de l'aménagement projeté sur l'environnement et notamment sur les eaux de surface, les espaces naturels et les paysages. Elles proposeront également les mesures compensatoires, qu'il convient de mettre en œuvre.**



## II LA MISE EN VALEUR ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le territoire de CAIRON est concerné par les risques naturels à plusieurs titres. Le projet communal intègre les données disponibles, afin de renforcer l'information du public, d'assurer la protection des biens et des personnes et de limiter l'aggravation du risque. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme est fonction de sa nature, de son intensité et du niveau des connaissances acquises sur chacun des aléas concernés.

#### a°) Le risque d'inondation par débordement de la Mue et du Vey.

Les secteurs identifiés dans l'atlas régional des zones inondables sont matérialisés sur les documents graphiques du règlement par un aplat bleu clair. Par précaution, toute nouvelle construction y est interdite. Toutefois, s'agissant des zones urbaines, le bâti existant a la possibilité d'évoluer, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées :

- ➔ L'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sont possibles, à condition d'être réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- ➔ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

**Les zones d'extension de l'urbanisation se situent en dehors de ce secteur d'aléa.**

#### b°) Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, signalé par la Direction Régionale de l'Environnement, est géré de la façon suivante :

☞ Les secteurs, où un débordement de la nappe a pu être observé sont identifiés sur le plan de zonage du P.L.U. Par précaution, toute nouvelle construction y est interdite. La plupart des terrains exposés à ce risque, se situent en zone agricole ou naturelle protégée. Toutefois, la Commune a signalé en zone urbaine, la présence d'un petit secteur inondable à l'angle des rues de la Cachette et de la Ferme d'Agier. Le règlement précise dans son introduction, que toute nouvelle construction sera interdite dans ce secteur, où seules seront autorisées les extensions et constructions d'annexes.

**Les zones d'extension de l'urbanisation se situent en dehors de ce secteur d'aléa.**

☞ Pour les secteurs où la nappe est identifiée, sans qu'aucun débordement n'ait été signalé, le caractère évolutif de la cartographie et l'imprécision de son échelle ne permettent pas un report à la parcelle des secteurs d'aléa. Le règlement du P.L.U. invite donc le pétitionnaire à se référer à la carte en vigueur, au jour de la demande d'autorisation.

D'une manière générale, dans les secteurs concernés par ce risque, le règlement du P.L.U. prévoit dans son introduction, une interdiction générale des sous-sols et en fonction de l'intensité de l'aléa, l'obligation de mettre en œuvre des dispositions constructives et techniques appropriées, destinées à bloquer les remontées d'eau par capillarité.

c°) **Le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue identifié au Nord du chemin de la Ferme sur CAIRON-LE-JEUNE**, fait l'objet de deux types de mesures :

☞ **Les actions destinées à ne pas aggraver l'aléa** : Les élus ont pu identifier le secteur du territoire communal soumis à cet aléa. Par précaution, le règlement du P.L.U. y interdit toutes nouvelles constructions, à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes.

Les haies, qui participent à la régulation hydraulique des eaux de pluie, sont d'une manière générale protégées contre une éventuelle destruction, par leur classement dans le P.L.U., au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

☞ **Les actions destinées à lutter contre le risque** : Afin de renforcer la protection des constructions identifiées dans le secteur d'aléa, la Commune définit une réserve publique au Nord des habitations, pour y aménager un dispositif de régulation des eaux de ruissellement.

d°) **Le risque sismique**

Le risque sismique est signalé dans le diagnostic du territoire. Les règles de construction applicables dans les régions sujettes aux séismes ont pour principal objet de proportionner la résistance des constructions aux secousses sévères pour leur permettre un comportement, qui assure la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent aussi à limiter les dommages subis par les constructions. Les constructeurs, les architectes et les maîtres d'œuvre doivent tenir compte de ces contraintes dans la conception et la construction de tous nouveaux bâtiments. Le respect et la vérification des règles de construction parasismique sont de leur responsabilité. Les règles de construction parasismique (normes NF P 06-013, 06-014 et 06-015) sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1<sup>er</sup> août 1993 pour tous les autres bâtiments.

☞ **S'agissant de règles de constructions, celles-ci ne peuvent être reprises dans le règlement du P.L.U., qui ne doit viser que des règles d'urbanisme. Pour information, la carte des communes du Calvados exposées au risque sismique et la réglementation applicable, sont joints dans les annexes documentaires du dossier de P.L.U.**

## 2.2 – LA PRESERVATION DE LA QUALITE DES EAUX

a°) **Le risque de pollution lié à l'activité agricole** est visé par la directive "nitrate" du 12 décembre 1991. Conformément à ce texte, le territoire communal, qui est classé en zone dite vulnérable (zone dépassant ou risquant de dépasser une teneur en nitrates de 50 mg/l et/ou soumise à un risque d'eutrophisation), est soumis à l'application du programme d'action arrêté le 28 mai 2004. La gestion de ces pollutions ne relève pas du champ d'application du P.L.U.

b°) **Le risque de pollution lié aux eaux d'origine domestique** : Dans le tissu bâti existant, la majorité des habitations est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans les zones d'extension de l'urbanisation.

c°) **Les eaux de ruissellement** : Dans la zone d'extension de l'urbanisation, le règlement impose à l'aménageur l'obligation de mettre en place un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. Chaque construction devra en outre être équipée d'un dispositif approprié et proportionné pour assurer une évacuation directe des eaux de pluie.

d°) **Les quelques prairies humides** signalées le long de la Mue et du Vey sont protégées par leur classement en zone naturelle.

➔ D'une manière générale, le P.L.U. est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996. En cas d'incompatibilité avec les orientations fondamentales du S.D.A.G.E. révisé ou des objectifs de protection du S.A.G.E. ORNE AVAL - SEULLES en cours d'élaboration, le P.L.U. de la commune sera rendu compatible dans un délai de 3 ans.

## 2.3 – LES ACTIONS EN FAVEUR D'UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE

a°) **La protection des haies bocagères d'intérêt paysager** : La trame bocagère identifiée sur le territoire communal, en caractérise les paysages, autant qu'elle participe à la régulation des eaux de pluie. Afin d'assurer la préservation de ces plantations, leur classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme est désormais prévu dans le P.L.U.

b°) **Le renforcement du réseau de liaisons douces** : Le projet communal prévoit l'aménagement d'un certain nombre de liaisons piétonnes ou cyclables destinées à favoriser la découverte des espaces naturels de la commune et à développer les déplacements à pied. Deux types d'actions sont prévus :

- ☞ des emplacements réservés ont été inscrits au bénéfice de la Commune,
- ☞ le principe des continuités piétonnes à aménager est inscrit dans le P.A.D.D, ainsi que dans les orientations particulières d'aménagement de l'extension Ouest de CAIRON-LE-VIEUX.

