

Commune de CHEUX

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
VILLE DE CHEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION**

D – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIÉES

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

**Le Maire
Michel LAFONT**

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

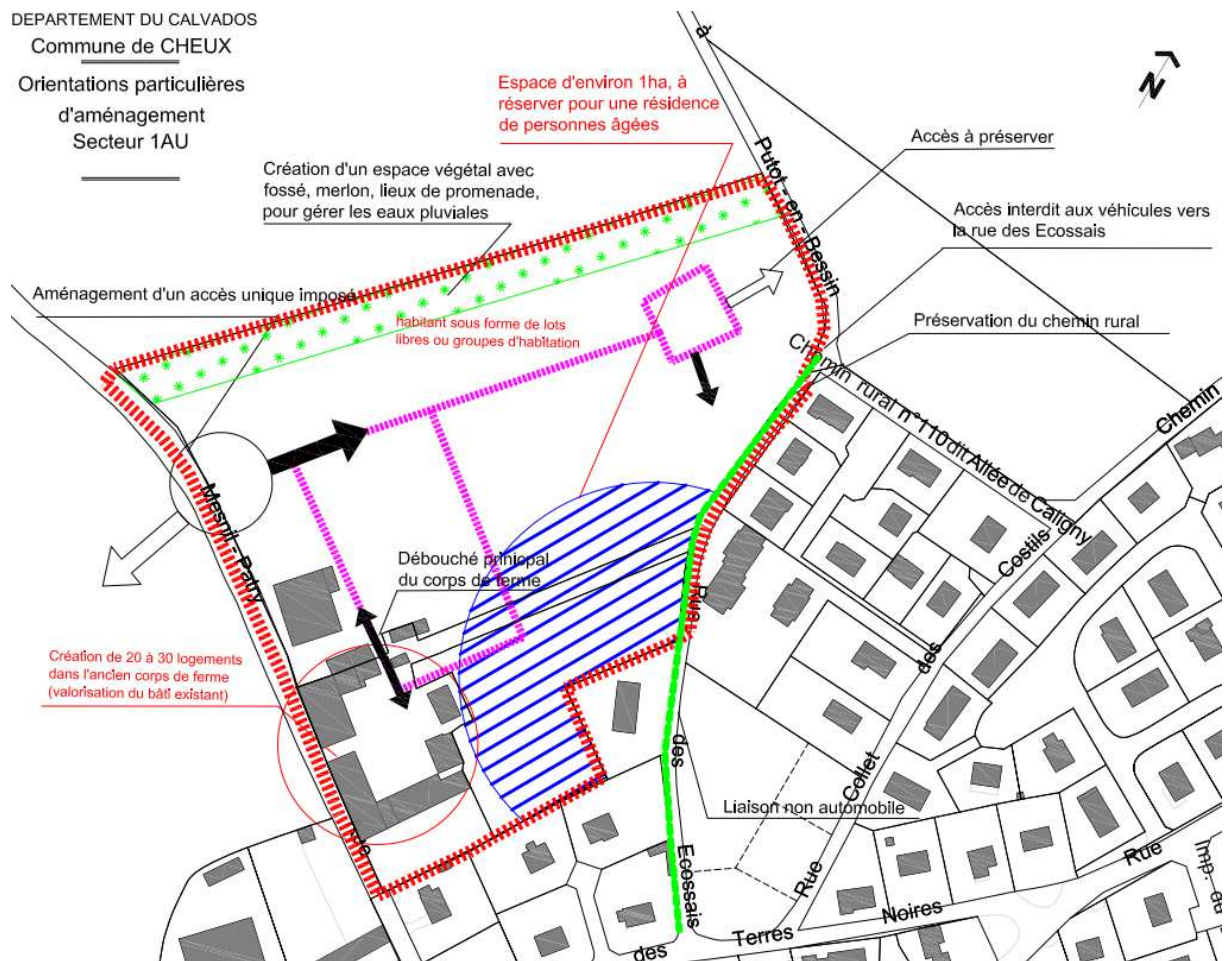
AménaGéo
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.31.65.02.20
amenageo@amenageo.fr

**AMÉNAGÉO**
VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT

SECTEUR 1AU

La réflexion sur le projet intégrera obligatoirement le réaménagement du bâtiment du corps de ferme existant (même si la réalisation se fait en 2 étapes) et respectera les orientations suivantes :

- Création d'un débouché principal unique ; l'entrée actuelle du corps de ferme en raison de problèmes de sécurité ne constituera qu'une issue secondaire si cela s'avère indispensable.
- Dans les bâtiments existants et réhabilités, le projet devra générer un minimum de 20 logements essentiellement de taille petite et moyenne.
- Un espace d'environ 1 ha sera réservé à la création d'une maison de retraite ou à un aménagement similaire destiné à l'accueil de personnes âgées ; la localisation et la superficie seront adaptées à la nature réelle du projet y compris le corps de ferme.
- Le changement d'affectation de cet espace (y compris le corps de ferme) ne pourra s'effectuer qu'après une délibération motivée du conseil municipal. Le surplus du site sera aménagé sous forme de lots libres et/ou de groupes d'habitations.
- Un espace végétal intégrant un fossé ainsi qu'une liaison piétonne sera aménagé dans un souci de protection contre les arrivées d'eau pluviales
- Le chemin des Écossais gardera son caractère actuel et ne sera pas affecté aux liaisons automobiles.



Secteur 1AU du Val Doré

Le secteur **1AU** du Val Doré couvre 3 hectares environ. Il est destiné à intégrer une densité nette d'environ 15 à 20 logements / hectare, soit de l'ordre de 45 logements.

La densité sera plus affirmée le long de la voie de desserte principale qu'en périphéries. Des ambiances de rue devront être organisées le long de la voie principale (densité plus affirmée, implantation, volumétrie, aménagements des espaces communs...).

En retrait de la voie principale, une organisation urbaine en "îlots" reliés les uns aux autres doit pouvoir s'exprimer. Un principe de souplesse est à traduire dans le tracé de la voirie secondaire et dans l'organisation urbaine des îlots.

Les façades s'ouvrant sur la voie principale doivent être prioritairement recherchées.

L'implantation en limite séparative doit être recherchée également, pour les lots de moins de 500 m² elle pourra être imposée.

Le long de la voie principale ou en retrait, l'harmonie des implantations des constructions s'impose. Sur l'ensemble de l'opération, l'harmonie est à organiser : environnement porche à prendre en compte, implantations, sens de faitage, volumes, aspects, teintes.

Une promenade / allée cavalière s'organisera en périphérie de l'opération et en relation avec les usages environnants (centre équestre).

Un espace récréatif d'au moins 200 m², dans les parties communes et en complément de la place de village, devra être aménagé.

Une gestion hydraulique adaptée et paysagée, considérant notamment les potentiels ruissellements de surface issus de l'amont du bassin versant, s'organisera dans l'opération.

L'éclairage public sera adapté à l'usage des lieux (dispositifs spécifiques notamment pour le carrefour et la place de village).

La desserte principale amorcera une trame structurante à l'échelle du bourg prolongeant la rue du Val Doré et organisant un retour vers le Nord. Le retour vers le Nord devra pouvoir être prolongé ultérieurement sans contrainte.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées et organisées en sous forme de « poches ».

Une place de village, à l'angle de la trame structurante (aménagements des espaces communs et typologie des logements en bordure en place) est à créer. La chaussée, au niveau de la place de village, devra être facilement franchissable (flux séparés, largeur de voie, aménagements spécifiques).

Le carrefour RD173A / rue du Val Doré / Rue de la Londe devra être aménagé et sécurisé spécifiquement.

Un accès automobile temporaire ou de substitution devra pouvoir s'effectuer sur le CR 43.

Secteur Uap – Le cœur de bourg

Le principe est de créer une densification adaptée et apaisée dans le centre-ville, aux abords de l'espace de services / commerces.

Il est aussi d'organiser un quartier à dominante piétonne en retrait d'une place multi-usages. Les voies piétonnes internes au secteur seront modulables pour des accès véhicules temporaires (secours, déménagement, livraison).

Le secteur **Uap** couvre une surface de 0,86 hectare environ. Il est destiné à intégrer de l'ordre de 15 logements / ha (soit de l'ordre de 13 logements environ).

La densité sera plus affirmée en entrée du secteur (à l'Ouest).

Les volumétries environnantes seront reconduites : R+ Combles, ou, R+1+Combles (dans la partie Ouest du secteur).

Une reconduction des bardages bois environnant sera recherchée dans les logements à créer.

Les bâtiments à créer seront économes en énergie et comprendront des dispositifs de production d'énergie renouvelable (ne produisant pas de nuisances sonores ou visuelles).

Les façades des logements seront orientées prioritairement au Sud.

L'offre intégrera une part de mixité intergénérationnelle dans son programme de logement :

- Proposer des logements à financement aidé (si autorisés par les services de l'Etat),
- Proposer des logements adaptés en complément ou en substitution du programme prévu en secteur 1AU,

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager et à la gestion des eaux de surface. Un espace récréatif et apaisé / parc urbain / promenade en bord de Mue est à créer.

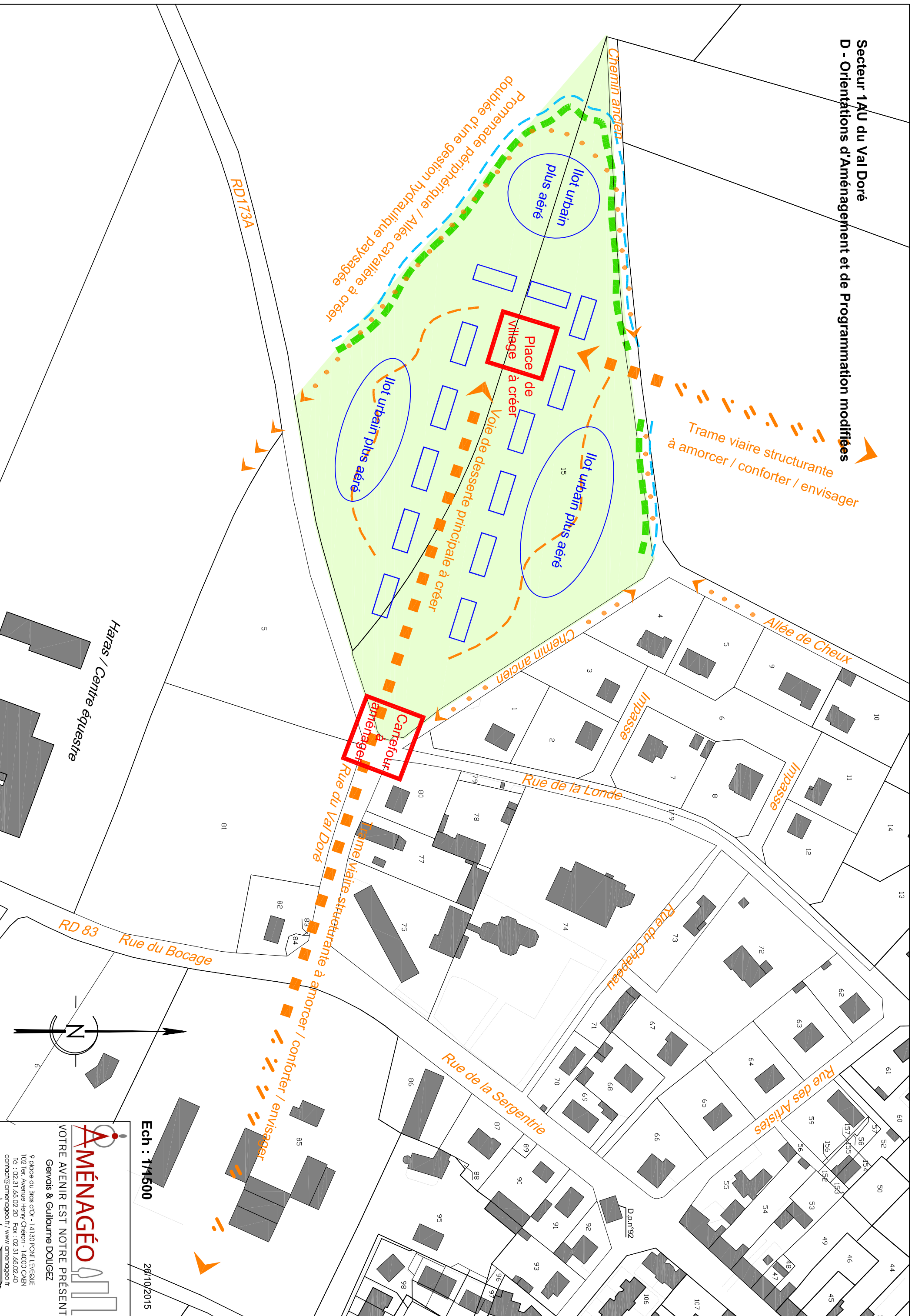
Les eaux pluviales des parties communes du secteur seront prioritairement gérées par des aménagements paysagers à ciel ouvert.

Le désenclavement du secteur **Uap**, par des accès, depuis la rue des Marquises, la rue de Caen et l'impasse du Clos du Puits, pourra être recherché.

Une place collective multi-usages en entrée Ouest du secteur (stationnement, retournement, traitement paysager spécifique, gestion des déchets et espace pour le compostage) est à aménager.

Le maintien des haies existantes sera prioritairement recherché.

Secteur 1AU du Val Doré
D - Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées



Ech : 1/1500

26/10/2015



VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT
Gençois & Guillaume DOLLÉZ

9 place du Buis d'Or - 14130 PONT L'ÉVÊQUE
102 ter, Avenue Henry Chéron - 14000 CAEN
Tel : 02.31.65.02.20 - Fax : 02.31.65.02.40
contact@amenageo.fr / www.amenageo.fr

Secteur du cœur de bourg - UAP
D-Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées



VOTRE AVENIR EST NOTRE PRÉSENT
Genvoiz & Guillaume DOLLÉZ

9 place du Buis d'Or - 14130 PONT L'ÉVÊQUE
102 ter, Avenue Henry Chéron - 14000 CAEN
Tel : 02.31.65.02.20 - Fax : 02.31.65.02.40
contact@amenageo.fr / www.amenageo.fr