



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 27.06/1985

PLU approuvé le 13.03 / 2006

Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **8 juillet 2013**

LE MAIRE
Joël COSSON

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr

1- EVOLUTION DU DOCUMENT DE PLANIFICATION

Approuvé le :

POS	27 juin 1985
-----	--------------

PLU	13 mars 2006
-----	--------------

2- OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cette première modification du PLU est engagée :

- Pour reconsidérer le périmètre de la zone NH sur Franqueville ;
- Pour revoir la rédaction de règles qui se sont avérées ambiguës à l'utilisation, pour les compléter ou pour supprimer celles qui seraient contraire aux Orientations du SCoT de Caen Métropole ou du PLH de Caen-la-Mer.

De plus une disposition sur le stationnement des cycles sera ajoutée pour prendre en compte le (futur) PDU de Caen-la-Mer

3- MODIFICATION DU PERIMETRE DES ZONES NH A FRANQUEVILLE

Pour mieux prendre en compte les sièges d'exploitation agricole présents sur le hameau, et les conditions liées à leur fonctionnement, le périmètre des deux petites zones NH qui les bordent est modifié :

- la plus à l'ouest est réduite aux constructions existantes, sans vocation agricole ; Cette modification met en cohérence le périmètre réservé à l'exploitation agricole en prenant en compte l'absence de projet de construction de l'exploitant-propriétaire ;
- la seconde est étendue au sud, ce qui permettra de nouvelles constructions, dans un espace qui ne fait pas l'objet d'exploitation et que l'exploitant-propriétaire réserve à cet effet ;

L'ensemble passe ainsi d'une superficie de 2,3 ha à 1,7ha, réduisant l'impact des constructions sur l'espace agricole.

Les règles de constructibilité de ses secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ne sont pas modifiées : le règlement prévoit dès à présent une emprise au sol maximale de 20% et une hauteur maximale de 9m. Pour autant, la question des accès est précisée : il ne pourra y avoir de prise d'accès sur la RD220. Les reculs le long des voies sont en conséquence modifiés : ils sont établis à 10m le long de la RD220 et à 5m pour les autres voies.

MODIFICATION DU PLU :

- Le règlement graphique et le règlement de la zone NH sont modifiés en conséquence.

4- MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE U

Après six ans de mise en application du règlement, des ajustements apparaissent nécessaires pour mieux prendre en compte le contexte urbain, et les nouveaux documents de planification supracommunaux, ainsi :

ARTICLE U3 :

- La largeur minimale des appendices d'accès est précisée : elle est fixée à trois mètres eu égard au passage des véhicules de secours.

ARTICLE U4 :

- Il est ajouté la nécessité de prévoir les fourreaux pour le passage des réseaux numériques à haut débit.

ARTICLE U5 :

- En cohérence avec les objectifs de densification du SCoT DE CAEN METROPOLE et du PLH, les tailles minimales de parcelles sont supprimées, dès lors que la zone U est desservie par l'assainissement collectif.

ARTICLE U6 :

- La règle est complétée pour prendre en compte l'existence de constructions sur le domaine public et préciser ainsi le recul qui leur est applicable.

ARTICLE U7 :

- La règle est revue pour être simplifiée en ce qui concerne les quartiers d'immeubles collectifs dès à présent construits.

ARTICLE U8 :

- La règle est revue afin de réduire le recul minimal prescrit entre constructions, dans les quartiers pavillonnaires, afin de permettre la densification, tout en préservant néanmoins des reculs suffisants pour l'éclairément (et donc la salubrité).

ARTICLE U10 :

- La règle est revue afin de mieux prendre en compte la forme urbaine des constructions avoisinantes, dès lors que la constructibilité sur les parcelles est augmentée ;

ARTICLE U11 :

- La liste des matériaux de toiture est revue afin de prescrire une couleur et un aspect ;
- Pour permettre la variété architecturale, les règles applicables aux formes de toitures sont simplifiées ;

ARTICLE U12 :

- Les dispositions du futur PDU, en ce qui concerne le stationnement des cycles, sont ajoutées ;

4-1 – Mises à jour et rectifications du règlement

Les modifications qui suivent ne remettent pas en cause les fondements du règlement et sa mise en oeuvre du projet d'aménagement, elles sont cependant entreprises pour préciser les dispositions prises, mieux prendre en compte le contexte ou lever des ambiguïtés rédactionnelles.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Elles sont mises à jour en ce qui concerne la référence aux articles d'ordre public, à la réglementation sismique (qui a évolué en 2010) et à la protection du patrimoine archéologique.
- Vu l'importance des évolutions récentes du Code de l'Urbanisme, les références aux autres articles sont supprimées (parce que périmées).

Zone U : pour éviter toute ambiguïté :

- La rédaction de l'article U2 est revue ;
- La rédaction de l'article U6 est simplifiée ;
- La rédaction de l'article U7 est simplifiée ; Deux exceptions sont ajoutées : pour les abris de jardin, et pour les infrastructures.
- La rédaction de l'article U9 est précisée ;
- Le mode de calcul des hauteurs est précisé ;

Zone N : pour éviter toute ambiguïté :

- La rédaction de l'article N4 est précisée ;
- La rédaction de l'article NH6 est revue ;

Secteur NH:

- Il est explicitement précisé dans l'article NH3 qu'aucun nouvel accès ne sera possible sur la RD220 (ce qui correspond aux modalités de gestion de la voie appliquée par le Conseil Général) ;
- La rédaction de l'article NH6 est reprise pour lever les ambiguïtés présentes et prendre en compte de nouvelles dispositions (voir plus haut) ;
- Il est précisé en article NH10 que la hauteur visée ne concerne pas les petits ouvrages sur toiture.
- En application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, la zone NH ne peut comporter de COS, il est donc supprimé ; On notera que le règlement comportait dès à présent une limitation de l'emprise au sol égale à 20% de la superficie de l'unité foncière ;

ZONE A :

- La répétition présente à l'article A3 est supprimée ;
- Pour lever l'ambiguïté, la rédaction de la règle de recul prévue à l'article A6 est reprise ;
- Pour prendre en compte le bâti vernaculaire implanté à l'alignement où en limites séparatives de propriété, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée ; les articles A6 et A7 sont complétés ;
- Pour prendre en compte les contraintes propres aux infrastructures collectives (implantation de transformateurs électriques, etc.), les articles A6 et A7 sont complétés ;
- Il est précisé en article A10 que la hauteur visée ne concerne pas les petits ouvrages sur toiture.

5- RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L123-13 DU CODE DE L'URBANISME

EXTRAIT DE L'ARTICLE L123-13 du Code de l'Urbanisme

"Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) 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 ;

b) Ne réduise 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 ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. (...) »

La présente modification satisfait les conditions qui sont fixées par cet article.

Elle comporte des adaptations du règlement qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD et ne conduisent pas à la réduction d'une zone naturelle ou de protections édictées dans cette zone.