

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Ouest

Modification simplifiée n°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLUI approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2022,
Le Président,

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Préambule

1.	PREAMBULE	3
a.	Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
b.	Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée	4
c.	Communes concernées par la procédure	4
d.	Le détail des éléments rectifiés	4
2.	RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES	5
a.	Cahagnes – OAP du Lion d'Or et OAP de Boussigny	5
b.	Bremoy – OAP B	6
c.	Caumont L'Eventé – Zonage	7
d.	Aunay-sur-Odon – Zonage	7
e.	Roucamp – Zonage	8
f.	Règlement écrit – Corrections d'erreurs matérielles	9
3.	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	12
a.	Correction de l'article 2 de toutes les zones du règlement concernées	12
b.	Autoriser les hébergements touristiques et hôteliers en UC	13
c.	Dérogations aux règles d'implantation pour les bâtiments publics ou d'intérêt général	14
d.	Renforcement des prescriptions pour la protection des zones humides	14
e.	Mise en cohérence des termes du règlement écrit et graphique	15
f.	Précision apportée à la protection des chemins identifiés	15
g.	Prescriptions architecturales pour les toitures	16
h.	Précision concernant l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs de remontée de nappes	19
i.	Ajustement de la règle liée au stationnement en zone UA	19
j.	Précisions apportées aux règles d'implantation	20
k.	Précisions concernant les occupations du sol autorisées en zone A et N	23
l.	Caumont-sur-Aure / Aunay-sur-Odon / Jurques	25

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Préambule

4.	MISE A JOUR DE LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	32
5.	CHANGEMENT DE DESTINATION / ETOILAGE	33
a.	Commune de Cahagnes	34
b.	Commune de Val de Drôme	34
c.	Commune de Aunay-sur-Odon	35
d.	Commune de Caumont-l'Eventé	35
g.	Commune de Saint-Georges-d'Aunay	36
6.	SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE	36
a.	Commune de Dialan-sur-Chaine (commune délégué Le Mesnil Auzouf)	36
7.	ANNEXES	38

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Préambule

1. Préambule

a. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest a été approuvé le 18 décembre 2019.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLUi doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux collectivités dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLUi et ses motivations, ce dossier de modification simplifiée et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois.

Les modalités envisagées de cette mise à disposition du public sont les suivantes :

- Le projet de modification simplifiée du PLUi Ouest et l'exposé des motifs sont mis à disposition du public dans les mairies et au siège de Pré-Bocage Intercom, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de Pré-Bocage Intercom (www.prebocageintercom.fr) pour une durée d'un mois ;
- Ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public dans les mairies et au siège de Pré-Bocage intercom ;
- Affichage de la procédure de communication et de consultation dans les mairies et au siège de Pré-Bocage Intercom ;
- Un avis annonçant cette mise à disposition du projet de modification simplifiée sera inséré dans un journal diffusé dans le Département.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

PRE-BOCAGE INTERCOM

31 rue de Vire – Aunay-sur-Odon

14 260 LES MONTS D'AUNAY

Téléphone : 02 31 77 61 77

www.prebocageintecom.fr

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Préambule

b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée

Les conditions permettant de faire évoluer un PLU sont précisées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en particulier, à l'article L153-41, pour celles permettant le recours à une procédure simplifiée pour modifier un PLU.

Sur ce fondement, PRE-BOCAGE INTERCOM a choisi d'engager une première procédure d'adaptation de son document de planification, suite à son approbation le 18 décembre 2019.

Elle a pour objet :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La clarification de formulations dans le règlement pour en faciliter l'instruction
- La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique
- L'étoilage de bâtiment pouvant changer de destination

La procédure simplifiée a été retenue dès lors que l'ensemble de ces objets ne vise :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni à la diminution de ces possibilités de construire ;
- ni à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 9 juin 2022, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU.

c. Communes concernées par la procédure

Au-delà des modifications du règlement *qui concernent l'ensemble des communes* du territoire communautaire, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique :

- Rectification d'erreurs matérielles :
CAHAGNES – BREMOY – CAUMONT L'EVENTE – AUNAY-SUR-ODON - ROUCAMPS
- Suppression d'emplacement réservé
MAISONCELLES-PELVEY - LONGVILLERS
- Changement de destination / étoilage :
CAHAGNES – SEPT-VENTS – AUNAY-SUR-ODON – CAUMONT-L'EVENTE – SAINT-GEORGES-D'AUNAY

d. Le détail des éléments rectifiés

Seront modifiées : les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la liste des Servitudes d'Utilité Publique, le règlement écrit et le règlement graphique.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

2. Rectification d'erreurs matérielles

a. Cahagnes – OAP du Lion d'Or et OAP de Boussigny

OAP du Lion d'Or

Il avait été acté lors de l'élaboration du PLUi, entre la commune de Cahagnes et Pré-Bocage Intercom, d'échanger le phasage de l'urbanisation entre le secteur 2 de la Cidrerie et le secteur du Lion d'Or. Si cette volonté a bien été traduite dans le règlement graphique et écrit, une erreur matérielle subsiste pour le phasage de l'urbanisation, inscrite dans les OAP du Lion d'Or.

⇒ **PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES**

L'urbanisation de la zone est possible dès l'entrée en vigueur du PLUi, après l'accord préalable du syndicat d'eau compétent.

OAP de BOUSSIGNY

Une erreur matérielle a été identifiée pour la densité de l'opération. Il ne s'agit pas d'une densité de 10 logements par hectare mais de 12 logements par hectare.

⇒ **ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE**

La zone, en densification du tissu existant, est contrainte par la topographie et sa morphologie.

Surface : 1 ha

Densité envisagée : 12 logts / ha soit environ 12 logements.

PAGE 16, APRES MODIFICATION :

CAHAGNES **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
1- LES OAP AU SEIN DES "COMMUNES PÔLES"

OAP LION D'OR - EXTENSION URBAINE SUD-OUEST

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE
La zone est une extension du centre-bourg. Elle a vocation à poursuivre le développement résidentiel de la commune sur le sud-ouest. Les connexions avec le tissu existant permettront notamment de désenclaver l'impasse du Lion d'Or.

- Surface : 2 ha
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 20 logements environ.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
L'accès de la zone se fera au sud-est par la D292, Route des Loges et au Nord-Est par l'impasse du Lion d'Or, permettant ainsi de créer une voie de desserte desservant l'intérieur de la zone et un espace public de quartier.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES
L'urbanisation de la zone est possible dès l'entrée en vigueur du PLUi, après l'accord préalable du syndicat d'eau compétent.

OAP BOUSSIGNY - EXTENSION URBAINE SUD-OUEST

ELEMENTS DE PROGRAMME ET DENSITE
La zone, en densification du tissu existant, est contrainte par la topographie et sa morphologie.

- Surface : 1 ha
- Densité envisagée : 12 logts / ha soit environ 12 logements.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
L'accès de la zone se fera par le chemin à l'est de la parcelle. Les accès sur la RD 193, Route de Boussigny seront limités. La topographie y est contraignante. Le talus et le murail seront conservés. Seule la pointe ouest, difficile d'accès depuis l'intérieur de la zone, pourra être desservie par la RD 193.

Des petites zones de stationnement visiteurs paysagères seront aménagées aux entrées et pourront permettre de desservir ensuite les lots. Une liaison piétonne pourra les connecter.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIERES
La zone devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de valoriser et optimiser le foncier qui reste aujourd'hui l'une des dernières opportunités de densification au sein du tissu.

SCHEMA D'ORIENTATIONS CAHAGNES

Le schéma illustre les zones d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le Lion d'Or et Boussigny. Une légende à droite du schéma définit les symboles utilisés :

- Périmètre de l'OAP
- Alignement par voie à créer par des travaux en site existant
- Voie à créer à partir de la voirie existante
- Secteur d'extension des équipements communaux et publics
- Extension des équipements de commerces et services
- Zone privilégiée pour l'implantation de logements collectifs et des maisons de ville
- Logements individuels
- Réserve de développement futur
- Réserve des accès existants
- Réserve d'accès à créer
- Localisation de principe d'unité résidentielle
- Principe de voirie structurante
- Principe de voirie partagée
- Principe d'espace vert public
- Principe d'aménagement urbain vertueux ou limiter l'impact possible de développement ou d'équipement existant ou des espaces
- Stationnement partagé à créer
- Réserve à respecter au sol
- Principe d'équipement d'accès à créer
- Localisation privilégiée pour un programme intergénérationnel

Page 16

PLUi Pré-Bocage Intercom - secteur Ouest - Orientations d'aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

b. Bremoy – OAP B

Pour l'OAP B, le texte d'accompagnement indique que la zone accueillera de l'habitat individuel en densification, alors qu'il s'agit d'une extension de l'urbanisation.

Le texte de l'OAP doit être ajusté :

⇒ ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel **en extension**.

Surface : 0,4 ha environ

Densité envisagée : 10 logts / ha soit 4 logements individuels

BRÉMOY | **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
2- LES OAP AU SEIN DES "COMMUNES RURALES"

Bremoy doit construire une quinzaine de logements pour atteindre son objectif. Deux OAP, situées en cœur de bourg, visent à encadrer la production de 11 logements.

L'OAP BOURG

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ
La zone accueillera de l'habitat individuel en densification.

- Surface : 0,48 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 7 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Accessible au Nord par la RD165 A et au sud par un chemin sur lesquels seront créés les accès, la zone sera structurée par une voie nord sud sur laquelle seront desservis les lots. Les impasses seront limitées.
La partie basse du site le long du chemin accueille un verger qui sera maintenu.
Les haies existantes seront préservées.

L'OAP B

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ
La zone accueillera de l'habitat individuel **en extension**.

- Surface : 0,4 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 4 logements individuels

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
Des accès mutualisés pour desservir les lots seront organisés le long de la RD165 A.
L'opération sera ceinturée de haies bocagères afin de faciliter son intégration.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES
Pas de conditions particulières.

SCHEMA D'ORIENTATIONS BREMOY

■ Périmètre de l'OAP
■ Zone privilégiée pour l'implantation de lots
■ Logements individuels
■ Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (ouvert accueillant du stationnement ou dispositifs végétalisés, et titre paysager)
■ Elargissement de voirie à pédon
■ Zone non constructible à paysager
■ Haie à maintenir ou créer
■ Localisation de principe d'accès individuels
■ Voies partagées
■ Principe de cheminement piétons à créer
■ Principe d'espaces verts publics
■ Arbres existants remarquables à préserver

Page 42

PLUS Pré-Bocage Intercom - secteur Ouest - Orientations d'aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

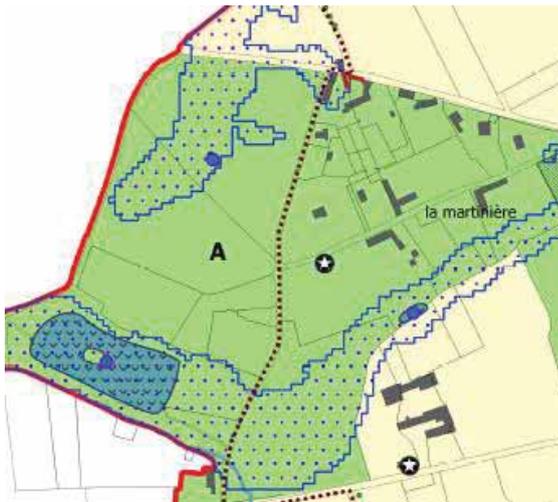
Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

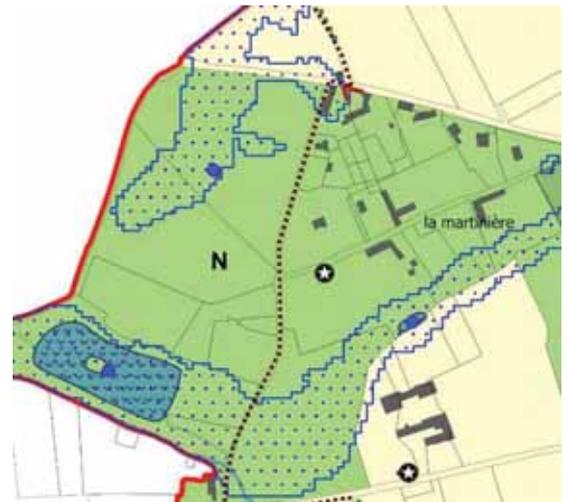
c. Caumont L'Eventé – Zonage

Une erreur matérielle s'est opérée pour la dénomination d'une zone naturelle, située au Nord du territoire de la commune déléguée de Caumont-L'Eventé.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

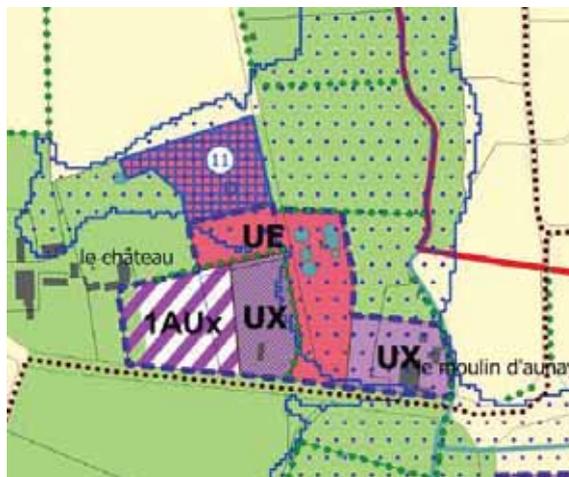


d. Aunay-sur-Odon – Zonage

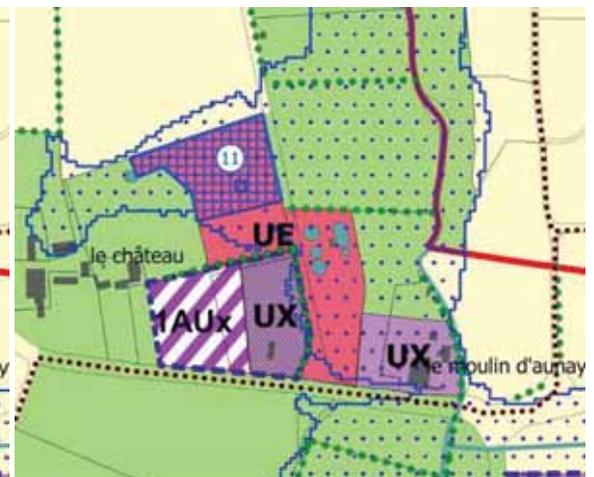
La partie Ouest de la zone 1AUX doit être incluse en zone naturelle, conformément à la demande de la commune évoquée dans la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2019.

Le périmètre du secteur concerné par des OAP doit être adapté dans le règlement graphique.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

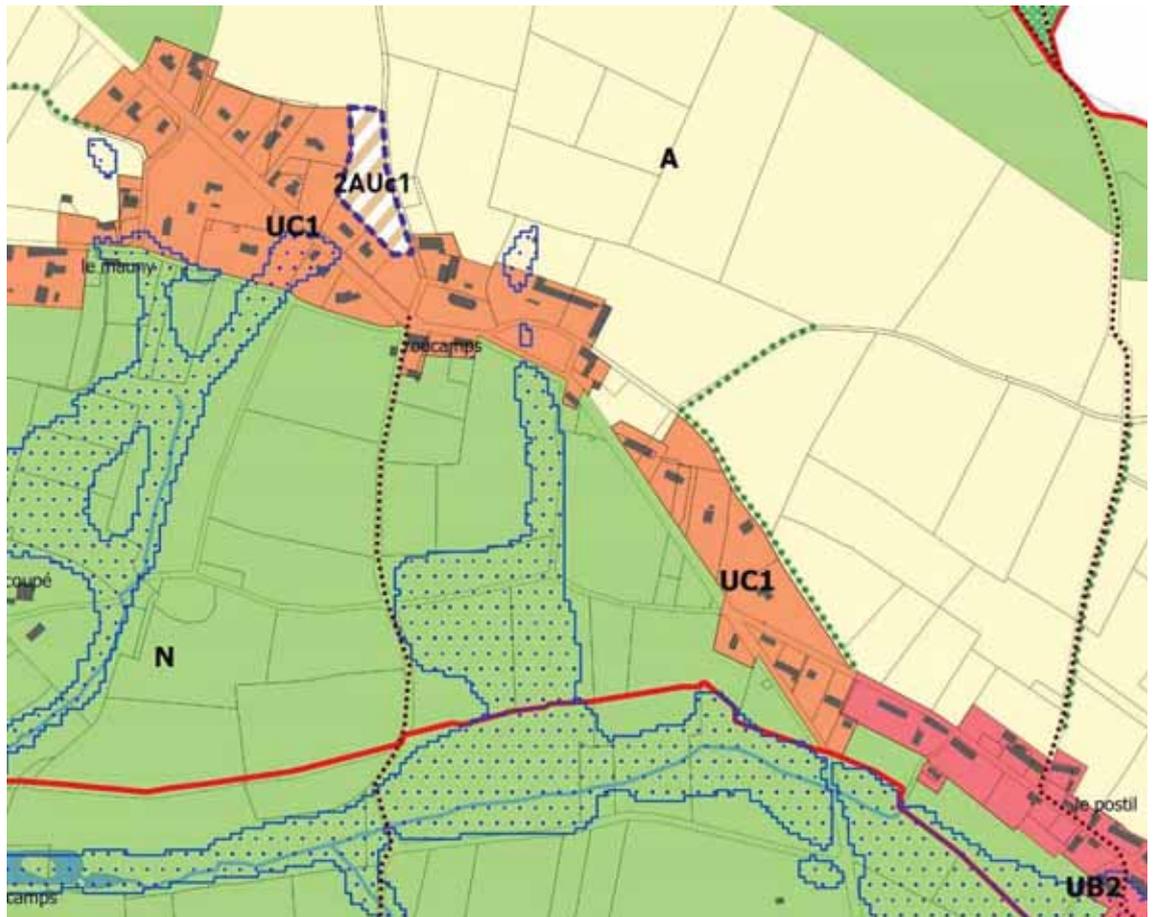
Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

e. Roucamp – Zonage

Les périmètres des secteurs concernés par des OAP sont erronés ou partiellement représentés.

AVANT MODIFICATION

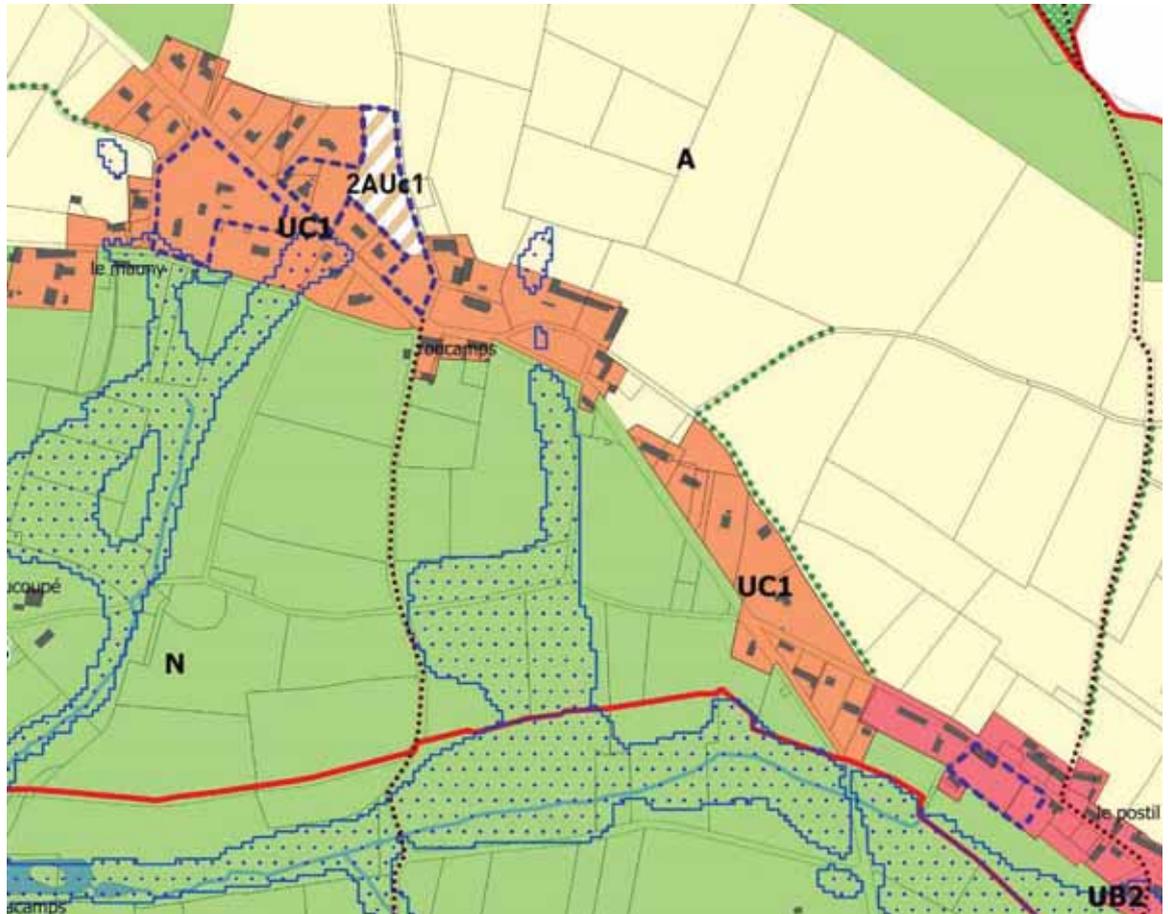


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

APRES MODIFICATION



f. Règlement écrit – Corrections d'erreurs matérielles

- Pour le règlement de toutes les zones

La règle d'implantation pour les extensions des constructions existantes doit être réécrite car en l'état, les extensions ne sont pas possibles :

Articles 6 et 7 - Implantation – Toutes les zones => reprendre le paragraphe qui freine les extensions des constructions existantes

APRES MODIFICATION

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

➤ Pour le règlement de la zone UC, UE, UX, AU, AUx, AUE

Les zones UC, UE, UX AU, AUx et AUE sont concernées par des haies protégées au sein du règlement graphique mais le règlement écrit ne mentionne pas les mesures liées à la protection de ce maillage bocager.

Le règlement écrit doit donc être complété pour ces zones.

Article 13 - Espaces libres et plantation => Rajouter le paragraphe lié à la protection des haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

APRES MODIFICATION

Protection des haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les haies identifiées au titre au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.

➤ Pour le règlement des zones A et N

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques => Il manque le mot minimum pour chaque distance évoquée.

APRES MODIFICATION – ZONE A

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront respecter les règles d'implantation suivantes :

- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A84 pour les autres constructions,
- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675 pour les autres constructions,
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,
- 15 mètres minimum par rapport aux berges et fossés,
- 10 mètres minimum par rapport aux axes des autres voies automobiles
- 5 mètres minimum par rapport aux axes des autres chemins
- 10 mètres minimum pour les espaces naturels forestiers

APRES MODIFICATION – ZONE N

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions devront respecter les règles d'implantation suivantes :

- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A84 pour les autres constructions,
- 35 mètres minimum pour les constructions à destination agricole et 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD6 nord et RD 675 pour les autres constructions,
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 6, 8, 9 et 577,
- 15 mètres minimum par rapport aux berges et fossés,
- 10 mètres minimum par rapport aux axes des autres voies automobiles
- 10 mètres minimum pour les espaces naturels forestiers.
- 5 mètres minimum par rapport aux axes des autres chemins

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

➤ Pour le règlement des zones A et N

Article 2 - Occupations du sol autorisées => Reprise mineure de la rédaction

<u>APRES MODIFICATION</u>	<ul style="list-style-type: none">- Une seule annexe ne pourra être autorisée à partir de la date d' approbation du PLUi,- Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements après à partir de la date d'approbation du PLUi.
---------------------------	---

➤ Pour les annexes règlementaires

Le règlement écrit évoque à plusieurs reprises la phrase suivante : « Seules les plantations de végétaux d'essences locales sont autorisées. (Cf. liste annexée au règlement). », sans que cette liste ne soit annexée.

Il est donc nécessaire d'ajouter la liste des essences locales dans les annexes règlementaires du règlement écrit.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

3. Modification du règlement écrit

Le règlement est repris ou ajusté pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants :

a. Correction de l'article 2 de toutes les zones du règlement concernées

Il est fait référence aux dents creuses identifiées dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation n'étant pas une pièce réglementaire opposable, il convient de supprimer cette référence dans toutes les zones du règlement concernées.

Article 2 - Occupation du sol autorisées – Dans toutes les zones => <i>supprimer la référence au rapport de présentation</i>			
APRES MODIFICATION	Localisation du terrain (Communes historiques)	Densité à respecter	Conditions d'application
	Aunay-sur-Odon	20 logements par hectare	Terrains de 1000 m² et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation,
	Bauquay, Caumont-l'Eventé	15 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 1000 m² ou issue d'une unité foncière de plus de 1000 m²
	Cahagnes, Jurques	12 logements par hectare	Terrains de 2000 m² et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation,
	La Bigne, Brémoy, Campandré-Valcongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou- la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges- d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis -Grimoult	10 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 2000 m² ou issue d'une unité foncière de plus de 2000 m²

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

b. Autoriser les hébergements touristiques et hôteliers en UC

Les élus de la commission Urbanisme souhaitent qu'une harmonisation soit faite avec le PLUi Est concernant l'autorisation des hébergements touristiques et hôteliers en zone UC.

<i>Article 1 - Occupation du sol interdites– Zone UC => Supprimer une occupation du sol interdite</i>	
<u>APRES MODIFICATION</u>	Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC : <ul style="list-style-type: none">- Les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2 suivant,- Les constructions destinées à l'industrie,- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,- Les constructions destinées aux entrepôts,- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant,- Les carrières,- Le stationnement de caravanes,- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL et PRL)- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, tel que défini dans le lexique.- Les sous-sols.
<i>Article 2 - Occupations du sol autorisées– Zone UC => Rajouter une destination autorisée</i>	
<u>APRES MODIFICATION</u>	En zone UC, sont autorisés : <ul style="list-style-type: none">- Les constructions destinées à l'habitation,- Les constructions destinées aux bureaux,- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat,- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

c. Dérogations aux règles d'implantation pour les bâtiments publics ou d'intérêt général

Des dérogations aux règles architecturales (règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique) sont accordées aux bâtiments publics ou d'intérêt général. La collectivité souhaite également que des dérogations soient possibles pour les règles d'implantation des bâtiments publics ou d'intérêt général.

Articles 6 et 7 - Implantation – Dans toutes les zones => insérer une dérogation pour les bâtiments publics ou d'intérêt général

APRES MODIFICATION

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle,
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

d. Renforcement des prescriptions pour la protection des zones humides

Selon la doctrine de protection des zones humides de la DDTM, le service instructeur n'est plus en droit de demander une étude spécifique de zones humides. Les élus de la commission souhaitent que la règle sur la protection des zones humides tienne compte de la doctrine de la DDTM.

Les élus partent du principe que les dossiers déposés doivent être refusés au regard de la préservation de l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, tout en permettant au pétitionnaire d'attester lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme que le projet n'impacte pas de zone humide ou que le terrain du projet n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide.

Interdictions – Dans toutes les zones => renforcer la protection des zones humides

APRES MODIFICATION

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais.

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

e. Mise en cohérence des termes du règlement écrit et graphique

Le règlement écrit doit être ajusté pour mettre en cohérence la légende du règlement graphique (plan des risques) et les énoncés du règlement écrit :

Article 1 - Interdictions – Dans toutes les zones => Reprendre les terminologies de la légende du plan des risques pour une meilleure compréhension des règles écrites	
<u>APRES MODIFICATION</u>	<p>Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)</p> <p>En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m)</p> <p>En zone inondable, Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les constructions nouvelles, — Les extensions, — Les exhaussements. <p>En zone d'aléas faibles (débordement inférieur à 1m),</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteurs non urbanisés, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ; - En secteurs urbanisés, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ; - Un niveau de plancher bas situé : - A 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ; - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ; - Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ; - L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ; - L'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.
<u>APRES MODIFICATION</u>	<p>Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines et au risque minier identifiés au plan des risques (plan annexe au règlement graphique)</p> <p>Au sein de ces secteurs (périmètre de sécurité des cavités et périmètre des risques miniers), toute nouvelle construction est interdite.</p>

f. Précision apportée à la protection des chemins identifiés

Actuellement, le règlement écrit ne protège que la continuité des chemins identifiés. La collectivité souhaite renforcer cette protection en protégeant également le caractère de ces chemins.

Article 13 - Espaces libres et plantations – Dans toutes les zones => protéger le caractère des chemins identifiés	
<u>APRES MODIFICATION</u>	<p>Protection des chemins piétonniers existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme</p> <p>Il est interdit de porter atteinte à la continuité et au caractère des chemins à protéger répertoriés sur le règlement graphique. Ces sentiers piétons doivent être conservés ou recréer pour assurer la continuité. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

g. Prescriptions architecturales pour les toitures

La règle actuelle pour les toitures ne traduit pas les orientations des élus du territoire en la matière. En effet, elle empêche notamment les constructions de type « longères ». La nouvelle écriture devra donc favoriser :

- Les toitures de type longère ;
- La toiture à 4 pans, demandées par de nombreux pétitionnaires, mais sous certaines conditions.

Article 11 - Prescriptions architecturales / toitures – Dans toutes les zones => reprendre les règles sur les toitures

<p><u>UA</u> <u>APRES</u> <u>MODIFICATION</u></p>	<p>Toitures</p> <p><i>Toitures du volume principal</i></p> <p>La construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes pans (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.</p> <p>Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise.</p> <p><i>Toitures des annexes et volumes secondaires</i></p> <p>Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité. Ces toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise, sauf pour les annexes non visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.</p> <p>Cette dernière disposition relative aux aspects interdits ne s'applique pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.</p> <p><i>Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> : Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>En UA2</p> <p>Les toitures terrasses couvrant l'ensemble des constructions sont autorisées pour les commerces sans logements aux étages.</p> <p>En UA1</p> <p>Les lucarnes existantes doivent être conservées.</p>
<p><u>UB</u> <u>APRES</u> <u>MODIFICATION</u></p>	<p>Toitures</p> <p><i>Toitures du volume principal en UB1</i></p> <p>La construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes pans (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.</p> <p>Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise.</p> <p><i>Toitures des annexes et volumes secondaires en UB1</i></p> <p>Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité. Ces toitures devront être de teinte ardoise.</p> <p>Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métallique.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	<p>Cette dernière disposition relative aux aspects interdits ne s'applique pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.</p> <p><i>Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><i>En UB2</i></p> <p>Toutes les formes et tous les matériaux sont autorisés sans distinction de volumes principaux ou secondaires.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise.</p>
<p><u>UC</u> <u>APRES</u> <u>MODIFICATION</u></p>	<p>Toitures</p> <p><i>En UC1</i></p> <p>Les matériaux devront présenter un aspect et une teinte ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.</p> <p><i>En UC2, UC3, UC4 et UC5</i></p> <p><i>Toitures du volume principal en UC2</i></p> <p>La construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes pans (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.</p> <p>Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise.</p> <p><i>Toitures des annexes et volumes secondaires en UC2</i></p> <p>Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte ardoise.</p> <p><i>Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><i>Toitures du volume principal en UC3, UC4, et UC5</i></p> <p>La construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise, tuiles plates vieillies ou bois naturel.</p> <p><i>Toitures des annexes et volumes secondaires en UC3, UC4, et UC5</i></p> <p>Toutes les formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.</p> <p>Ces toitures devront être de teinte ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.</p>
<p><u>1AU</u> <u>APRES</u> <u>MODIFICATION</u></p>	<p>Toitures</p> <p><i>Formes des toitures en zones AUB1, AUC2, AUC3, AUC4 et AUC5</i></p> <p>Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes pans (toit en croupe). Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.</p> <p>Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.</p> <p>D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.</p> <p><i>Teintes et aspects des matériaux de toitures en zones AUB1, AUC2</i></p> <p>La toiture du volume principal devra être de teinte et d'aspect ardoise.</p> <p>Les toitures des annexes et volumes secondaires devront être de teinte ardoise.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	<p>En zone AUB 1, les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métallique.</p> <p>Cette dernière disposition relative aux aspects interdits ne s'applique pas aux annexes non visibles depuis l'espace public.</p> <p><i>Teintes et aspects des matériaux de toitures en zones AUC1</i></p> <p>Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.</p> <p><i>Teintes et aspects des matériaux de toitures en zones AUC3, AUC4 et AUC5</i></p> <p>La toiture du volume principal devra être de teinte et d'aspect ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.</p> <p>Les toitures des annexes et volumes secondaires devront être de teinte ardoise, tuile plate vieillie ou bois naturel.</p> <p><i>Toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p>
<p>A</p> <p>APRES MODIFICATION</p>	<p><u>Habitations :</u></p> <p>Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentés pans (toit en croupe).</p> <p>Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.</p> <p>D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.</p> <p>Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoises, bois ou de petites tuiles plates vieillies ou matériaux avec couleur similaire. Les autres matériaux de types cuivre, le zinc, panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisés en complément et/ou pour les annexes, sous réserve d'une bonne intégration</p> <p><u>Bâtiments agricoles et équipements :</u></p> <p>Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentés pans (toit en croupe). D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal,</p> <p>Seuls les matériaux aux teintes sombres et d'aspect non brillants sont autorisés.</p>
<p>N</p> <p>APRES MODIFICATION</p>	<p>Toitures</p> <p><u>Habitations :</u></p> <p>Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentés pans (toit en croupe).</p> <p>Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus.</p> <p>D'autres formes de toitures sont autorisées en complément du volume principal et pour les annexes, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.</p> <p>Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoises, bois ou de petites tuiles plates vieillies ou matériaux avec couleur similaire. Les autres matériaux de types cuivre, le zinc, panneaux solaires, vitrages, toitures végétalisées sont autorisés en complément et/ou pour les annexes, sous réserve d'une bonne intégration</p> <p><u>En zone Nt et Nz, ces dispositions ne s'appliquent pas aux hébergements de loisirs atypiques et à aux hébergements du public.</u></p> <p><i>Bâtiments agricoles, équipements et les annexes, ainsi que les constructions techniques liées au zoo :</i></p> <p>Les plaques ou membranes de couleur ardoise ou gris foncé sont autorisées.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

h. Précision concernant l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs de remontée de nappes

Dans l'article 1 du règlement de l'ensemble des zones, le service instructeur souhaite que soit précisé que l'infiltration **en profondeur** des eaux pluviales est interdite dans les zones de remontée de nappes (entre 0 et 1 mètre)

Article 1 - Interdictions – Dans toutes les zones => rajouter les termes « en profondeur »	
APRES MODIFICATION	Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes identifié au plan des risques (plan annexe au règlement graphique) <u>En zone de risque pour les réseaux et sous-sols : 0 à 1m</u> L'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol est interdite.

i. Ajustement de la règle liée au stationnement en zone UA

Le nombre minimal de place de stationnement imposé en zone UA semble contraignante pour un secteur urbain dense, la collectivité souhaite assouplir ces règles afin de ne pas freiner les initiatives de densification.

Article 12 - Stationnement – Zone UA => Ajuster la règle liée au stationnement des véhicules automobiles	
APRES MODIFICATION	<p>Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé, sauf impossibilité technique, deux places de stationnement de véhicule automobile par logement.</p> <ul style="list-style-type: none">- Au moins une place de stationnement de véhicule automobile pour tout logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² ;- Au moins deux places de stationnement de véhicule automobile pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m². <p>Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la rénovation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.</p> <p>(...)</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>En cas d'impossibilité (avérée et démontrée) de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.</p> <p>Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

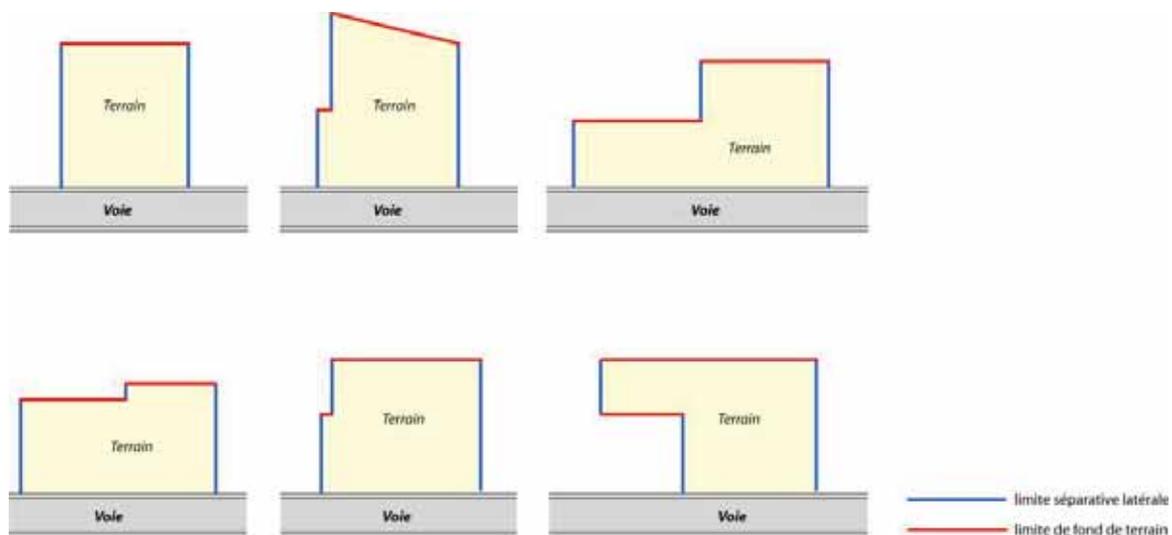
Modification du règlement écrit

j. Précisions apportées aux règles d'implantation

Pour les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et les articles 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), il n'est pas fait de distinction entre les constructions principales et les annexes, ce qui conduit les annexes aux mêmes contraintes d'implantation que les constructions principales.

Il est proposé de corriger le règlement pour établir cette distinction entre construction principale et annexe.

Il est également proposé de compléter la définition des « limites séparatives » dans le lexique réglementaire à l'aide d'un schéma différenciant les différents types de limites séparatives (latérales et de fond) :



Aussi, l'article 7 des zones UX et 1AU donne lieu à de nombreux refus. L'adaptation de la règle est souhaitée afin d'apporter plus de flexibilité à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives. Cette modification n'entraînera pas une sous-densification des zones AU puisque la densité minimale reste traduite dans le règlement écrit et les OAP.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – Dans toutes les zones => Apporter une distinction entre construction principale et annexe

APRES MODIFICATION

Sous réserve de dispositions particulières inscrites au règlement graphique, les constructions nouvelles devront s'aligner sur les constructions existantes.

Un retrait ou débord partiel par rapport à cet alignement de fait peut être autorisé pour des raisons techniques, de sécurité ou d'harmonie générale.

Dispositions particulières

Les annexes aux constructions principales s'implanteront soit avec le même retrait que la construction principale, soit avec un retrait supérieur.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

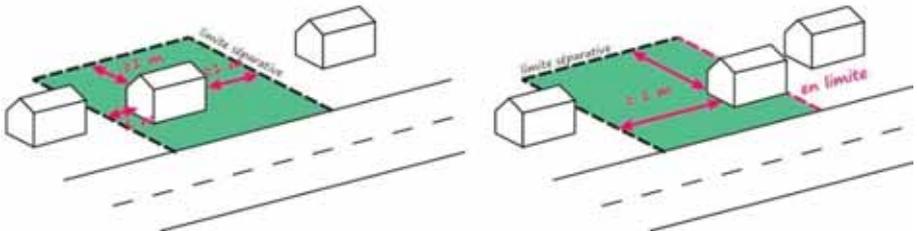
Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives – Dans toutes les zones

=> Apporter une distinction entre construction principale et annexe

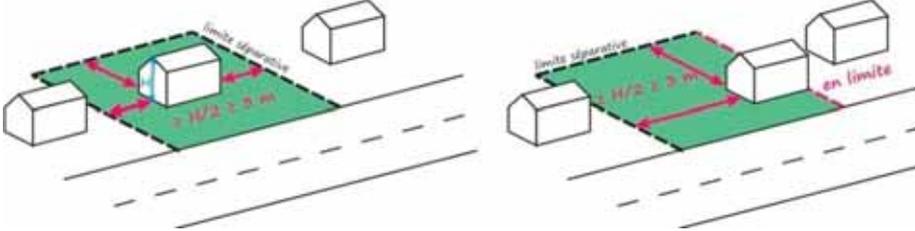
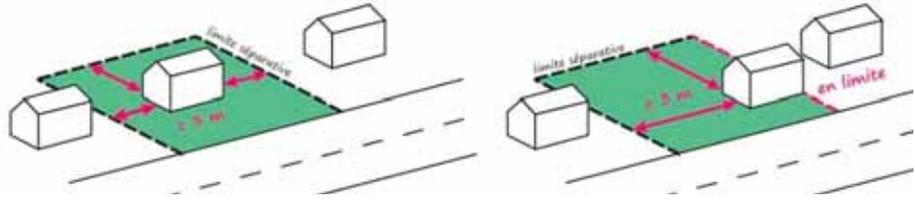
=> Modifier la règle d'implantation en limite séparative

<p><u>UA</u> <u>APRES MODIFICATION</u></p>	<p>Les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des limites latérales (sauf extensions de constructions ne respectant pas ces règles à la date d'approbation du PLUi).</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les annexes et les extensions aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ; - les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;
<p><u>UB</u> <u>APRES MODIFICATION</u></p>	<p>Les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives ou à 1 mètre de l'une d'entre elle.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Les annexes et les extensions aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ; - les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;
<p><u>UC</u> <u>APRES MODIFICATION</u></p>	<p><i>En UC1</i></p> <p>Les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives ou à 1 mètre de l'une d'entre elle.</p> <p>Exemple d'implantations possibles :</p>  <p><i>En UC2, UC3, UC4 et UC5</i></p> <p>Les nouvelles constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative. - Soit à une distance minimale de 3 m. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur à prendre en compte sera calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faitage. - Exemple d'implantations possibles : -

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	 <p>Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UC</p> <p>Les annexes et les extensions aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ; - les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
<p><u>UX</u> <u>APRES MODIFICATION</u></p>	<p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2m pour les constructions mesurant moins de 7m à l'égout - soit en limite de zone ou avec un retrait minimal de 5m pour les constructions mesurant plus de 7m à l'égout <p><u>En UXh, pour les maisons d'habitation et leurs annexes</u>, à moins d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité, les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage, sans pouvoir être inférieur à 3 m. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur à prendre en compte sera calculée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faitage.
<p><u>AU</u> <u>APRES MODIFICATION</u></p>	<p>En AUB1 et AUC1, sauf disposition contraire des OAP, les nouvelles constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives ou à 1 mètre minimum de l'une d'entre elle.</p> <p>En AUC2, AUC3, AUC4 et AUC5, sauf disposition contraire des OAP, les nouvelles constructions devront être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.</p> <p>Exemple d'implantations possibles :</p>  <p>Dispositions particulières</p> <p>Les annexes aux constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Si la limite séparative correspond à la limite de la zone A ou N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes des constructions d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 20m², devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives ; - les autres constructions nouvelles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

k. Précisions concernant les occupations du sol autorisées en zone A et N

Le règlement des zones A et N doit être complété de manière à autoriser l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Le règlement doit être ajusté pour que les abris pour animaux ne soient pas concernés par la règle du nombre d'annexes autorisées.

Article 2 - Occupations du sol autorisées – Zones A

- ⇒ Préciser que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisées au sein des zones A et N – Ajout d'un alinéa
- ⇒ Précision à apporter pour les annexes

<u>APRES</u> <u>MODIFICATION</u>	<p>En zone A, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) à vocation agricole- Les éoliennes- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants ou projetés,- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, <p>L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;</p> <ul style="list-style-type: none">- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.) complémentaires à l'activité agricole,- Dans des périmètres de protection des captages en eau potable, les occupations du sol sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites et d'être compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral.- Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la destination de la zone.- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées en dehors des zones humides.- L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe (hors abris pour animaux), à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :<ul style="list-style-type: none">- D' être liée à une habitation existante,- De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes,- De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone A) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme dans le présent règlement,- De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d' un captage d' eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d' eau,- Une seule annexe ne pourra être autorisée à la date d' approbation du PLUi,- Les annexes ne pourront être transformées en nouveaux logements après la date d' approbation du PLUi.- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :<ul style="list-style-type: none">- De ne pas être totalement clos, et de former une annexe à un bâtiment d'habitation existant,
-------------------------------------	---

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	<ul style="list-style-type: none"> - D' être implantés à l' intérieur d' une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d' habitation, - Qu' ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu' ils soient d' une superficie maximale de 20 m². - Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque.
--	---

Le règlement de la zone N autorise actuellement les constructions destinées à permettre la transformation, la commercialisation et le conditionnement des produits agricoles. Or selon l'article L.151-11.II du Code de l'Urbanisme, cette destination de construction n'est autorisée que dans les zones agricoles ou forestières, mais pas dans les zones naturelles :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Il est donc nécessaire d'ajuster le règlement écrit de la zone N en supprimant un alinéa.

Article 2 - Occupations du sol autorisées – Zones N

- ⇒ Préciser que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisées au sein des zones A et N – Ajout d'un alinéa
- ⇒ Précision à apporter pour les annexes
- ⇒ Supprimer les constructions liées à la transformation, la commercialisation et le conditionnement des produits agricoles – Suppression d'un alinéa

<p>APRES MODIFICATION</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :</p> <p>Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (dont Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments existants.</p> <p>Au sein des exploitations existantes et dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments existants, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,</p> <p>L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.) complémentaires à l'activité agricole,</p> <p>L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent),</p> <p>Dans des périmètres de protection des captages en eau potable, les occupations du sol sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites et d'être compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral.</p> <p>Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la destination de la zone</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux constructions et installations autorisées en dehors des zones humides.</p>
-------------------------------	--

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	<p>L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe (hors abris pour animaux), à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- D' être liée à une habitation existante,- De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes,- De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone A) et L.151-13 (STECAL) du code de l' urbanisme dans le présent règlement,- De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d' un captage d' eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d' eau,- Une seule annexe pourra être autorisée à partir de la date d'approbation du PLUi,- Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements à partir de la date d'approbation du PLUi. <p>Les abris pour animaux, sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- De ne pas être totalement clos, et de former une annexe à un bâtiment d' habitation existant,- D' être implantés à l' intérieur d' une zone comptée à 60 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d' habitation,- Qu' ils ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur et qu' ils soient d' une superficie maximale de 20 m². <p>Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque.</p> <p>Les éoliennes,</p>
--	--

I. Caumont-sur-Aure / Aunay-sur-Odon / Jurques

Le règlement écrit émet des règles distinctes pour les reconstructions traditionnelles et les reconstructions modernes. Le lexique du règlement écrit précisera ces notions.

Lexique du règlement écrit

L'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle » :

Elle correspond à la première phase de reconstruction des centres-villes allant de 1947 à 1951. Cette reconstruction s'inspire de l'architecture et de l'urbanisme traditionnel. Elle s'inscrit dans deux types d'îlots (fermé ou ouvert) dans lesquels les constructions sont alignées sur la rue.

Elle présente de façon non exhaustive les caractéristiques architecturales suivantes :

- Volumétries simples ;
- Ordonnement des façades
- Toitures à fortes pentes (45°) en ardoises ou tuiles plates ;
- Modénature propre à la Reconstruction
- Matériaux locaux comme le grès de Jurques, les moellons de pierre calcaire de la Plaine de Caen, les schistes, etc...
- Utilisation des béton et ciments sous de multiples formes (piquetés, bouchardés,...) propre à cette période.

L'architecture de la Reconstruction dite « moderne » :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

Elle correspond à la seconde phase de Reconstruction des centres-villes allant de 1951 à 1960. Cette reconstruction porte sur la recherche de nouvelles formes architecturales et urbaines (critique des îlots tels que définis dans la première période de la Reconstruction et mise en avant l'implantation libre) et la recherche d'hygiène et d'aération du bâti, de végétation, etc... Les implantations à l'alignement s'opèrent toujours mais la relation à la rue devient plus distante.

Elle présente de façon non exhaustive les caractéristiques architecturales suivantes (complémentaires à celle de la reconstruction traditionnelle):

- Les toitures à pentes pouvant être inférieure à 45°, toitures plates apparaissent ainsi que l'aluminium, le zinc, le cuivre et le fibrociment pour les matériaux utilisés ;
- Une architecture plus diversifiée par un traitement des volumes, des creux, des saillies... ;
- De nouveaux procédés constructifs : béton armé, panneaux de parement préfabriqués, charpente métallique, etc... ; les matériaux traditionnels sont toujours utilisés mais de façon moins systématique et s'y ajoutent d'autres éléments tels que les pavés de verre en façade et arrière-cours,
- L'ordonnement des façades n'est plus systématique et de larges baies apparaissent.

Il existe également une architecture de la Reconstruction s'inscrivant entre ces deux styles architecturaux (une architecture reprenant, par exemple, les principes architecturaux de la Reconstruction "traditionnelle" dans une organisation urbaine de la Reconstruction "moderne". A cette architecture s'appliquera les prescriptions de la Reconstruction "traditionnelle".

De plus, aux dépendances et extensions en cœur d'îlot de la Reconstruction "traditionnelle" répondant aux caractéristiques architecturales de la Reconstruction "moderne", tels que les matériaux et pentes de toitures, s'appliquerons les prescriptions de la Reconstruction "moderne"

La commission d'urbanisme souhaite également ajuster de façon mineure les dispositions réglementaires spécifique au bâti de la reconstruction identifié sur le règlement graphique du PLUi :

Article 11 – Aspect des constructions – Zones UA / UB et UC

- ⇒ *En autorisant pour les toitures l'aspect et la couleur de la tuile plate qui existe sur le territoire intercommunal ;*
- ⇒ *En ajustant les règles sur les fenêtres de toit. (les hautes toitures de la reconstruction présentent un potentiel d'aménagement des combles non négligeable à mettre en valeur).*
- ⇒ *En supprimant l'interdiction des volets battants puisqu'ils existent*

APRES
MODIFICATION

Dispositions spécifiques au bâti de la Reconstruction identifiées au plan graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (*communes des Monts-d'Aunay (Aunay-sur-Odon), de Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Éventé), Cahagnes et Dialan-sur-Chaine (Jurques)*)

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.

~~Une attention particulière est portée au respect de la période de reconstruction. L'architecture de la période traditionnelle, très cadrée, devra être respectée en cas de travaux ; l'architecture plus moderne permettra un peu plus de latitude dans l'expression.~~

Par cette identification, une attention particulière est portée au respect de la période de Reconstruction. Les architectures des périodes Reconstruction "traditionnelle" et "moderne" (cf définition dans lexicque) devront être respectées en cas de travaux.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	<p>Afin de promouvoir l'architecture contemporaine de qualité, des formes architecturales nouvelles pourront être autorisées, pour les extensions et annexes, à condition qu'il s'agisse d'un parti affirmé et cohérent avec la morphologie urbaine.</p> <p>- (...)</p> <p>La toiture Les toitures</p> <p>Pour l'ensemble du bâti Reconstruction, aspect (brillance, pose, reliefs et dimensions), la couleur (teinte et nuances si elles existent) du matériau d'origine de la toiture ainsi que l'inclinaison des pentes seront respectés.</p> <p>Les toitures des constructions dites traditionnelles seront impérativement en ardoises.</p> <p>Les constructions de l'époque moderne devront respecter le matériau d'origine dans la mesure du possible mais les toitures en ardoises, en aluminium, zinc et cuivre seront autorisées.</p> <p>Les toitures en fibro-ciment pourront évoluer vers un changement d'aspect cohérent avec la période de Reconstruction dans laquelle elles s'inscrivent.</p> <p>Les toitures d'ardoises seront refaites avec des ardoises naturelles ou synthétiques, posées de manière traditionnelle.</p> <p>Le système d'égout de toiture à retenir est variable, il dépend de la présence ou non d'une corniche et de la typologie architecturale à laquelle se rattache la construction.</p> <p>Les faitages des toitures seront réalisés par des bandes de zinc pliées.</p> <p>Le type de faitage d'origine sera conservé, à défaut, il sera réalisé selon l'aspect du zinc plié.</p> <p>- Acte 1 : reconstruction traditionnelle Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »</p> <p>Les toitures seront composées d'au moins deux pans symétriques et présenteront une pente de 45° (plus ou moins quelques degrés, si cela est nécessaire à l'adaptation de la construction).</p> <p>Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrace (végétalisées ou non), si elles respectent la composition architecturale de la construction et n'en rompent pas l'harmonie et qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies principales afin de ne pas rompre l'alignement.</p> <p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction et qu'elles ne soient pas localisées en façade principale, c'est-à-dire non visible de la rue depuis la rue principale de la construction.</p> <p>- Acte 2 : reconstruction « moderne » Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »</p> <p>Seront autorisés pour les constructions de la période "moderne", l'évolution des toitures à faibles pentes vers des couvertures métalliques d'aspect et de couleur zinc (joints debout ou sur tasseaux) ou cuivre.</p> <p>Les extensions (éléments de jonction, ailes secondaires, ...) pourront être couvertes d'une toiture-terrace (végétalisées ou non) y compris en façade.</p> <p>L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction (respect des rythmes de modénatures et ordonnancement).</p>
--	--

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

- Les souches de cheminées

Les souches de cheminées, caractéristiques de la période, ne seront pas démolies.

Elles devront être refaites suivant les techniques et les teintes d'origine.

En conséquence, le bardage, l'essentage (recouvrement) ou le collage de matériaux d'étanchéité sont interdits.

- Les divers éléments techniques

Les antennes collectives ou individuelles doivent être installées dans les combles ou sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public

Les antennes paraboliques visibles de l'espace public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière-plan.

Les matériaux autorisés

- ~~Acte 1 : reconstruction « traditionnelle »~~ Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « traditionnelle »

Les façades en granit ou en pierre seront soigneusement nettoyées et rejointoyées au mortier de chaux, au nu ou en retrait du parement. D'une manière générale, il conviendra d'éviter les joints trop clairs en cas de rejointoiement.

Les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même nature.

En cas de dégradation importante, une façade pourra être entièrement ravalée dès lors que la nouvelle finition se rapprochera au maximum de la texture, des teintes et des proportions du parement d'origine

Dans tous les cas, les bardages des façades et des pignons sont interdits.

Les matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) seront privilégiés en cas de travaux de reconstruction.

Les maçonneries de pierre et les modénatures tels que les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur.

A Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'Eventé : Les façades ~~non visibles depuis l'espace public~~ enduites uniformément pourront faire l'objet d'une isolation par l'extérieur à condition qu'elle soit masquée par des matériaux nobles de reproduire strictement l'aspect d'origine de la façade, des modénatures des baies et en particulier de celles des portes et de replacer des volets identiques à ceux d'origine. en harmonie avec les matériaux de la construction (essentage ardoise, bardage bois, etc.).

- ~~Acte 2 : reconstruction « moderne »~~ Règles spécifiques à l'architecture de la Reconstruction dite « moderne »

Le projet des travaux de rénovation (ravalement) recherchera le rapprochement de l'état d'origine dans le traitement des façades (textures, couleurs, matériaux).

Les bétons qui présentent une finition bouchardée ou en gravillons lavés seront restaurés ou restitués dans leurs aspect, texture et coloration d'origine par une intervention soignée

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

<p>et un procédé adapté. Les joints entre les panneaux de béton et les faux joints seront conservés ou restitués.</p> <p>Dans le cas d'éléments de façade dont la finition d'origine est en enduit ciment lisse, une peinture pourra être utilisée dès lors qu'elle s'applique à l'ensemble de l'immeuble ou de la façade sur rue. Les teintes choisies seront en harmonie avec celles des matériaux d'origine : teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en fonction de la couleur des pierres qui constituent l'ensemble maçonné.</p> <p><u>L'isolation par l'extérieur</u> peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural qui prend en compte l'ensemble de l'unité architecturale et le vocabulaire particulier de la Reconstruction de l'après-guerre.</p> <p>Ainsi la vêtue extérieure doit notamment reproduire le rendu des encadrements saillants des baies, des nez des dalles, des panneaux en béton ajourés.</p> <p><u>Les pavés de verre</u></p> <p>Les pavés de verre seront conservés ou remplacés à l'identique. Dans le cadre d'un ravalement, les joints seront de couleur grise. Ils devront être sablés et ne pourront pas être peints.</p> <p>Les ouvertures</p> <ul style="list-style-type: none">- Les baies et fenêtres <p>Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction (dessin des encadrements, proportions, formes des volets, etc.).</p> <p>Ainsi, en façade rue, les travaux entraînant le changement des baies devront reprendre le style d'origine, notamment dans le positionnement des petits bois.</p> <p>De nouvelles ouvertures seront autorisées en rez-de-chaussée, notamment en cas de création d'un accès indépendant au logement situé au-dessus d'un commerce. La réorganisation des ouvertures du rez-de-chaussée devra toutefois conserver les proportions du style « Reconstruction » ainsi que ses caractéristiques tels que les modénatures (encadrement de baies, corniches, parement, etc.) ou encore le style des portes (bois, fer, etc.).</p> <p>Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.</p> <p>A l'occasion de travaux, les travées continues d'une façade seront restituées. Les encadrements seront restaurés. Une ancienne baie obturée sera soit ouverte, soit elle recevra un traitement approprié (obturation en léger retrait et en harmonie avec les matériaux de la façade existante : volets rabattus, trompe l'œil, ...).</p> <p>L'obturation d'une baie pourra être autorisée à condition de conserver l'encadrement d'origine et de traiter l'obturation.</p> <p>Les ouvertures, composées de grands vantaux verticaux, ont été conçues afin d'optimiser la luminosité des logements et d'apporter une cohérence d'écriture aux façades.</p> <p>Pour les finitions voir ci-après : modénatures et teintes</p> <ul style="list-style-type: none">- Les lucarnes <p>Les lucarnes ne devront pas être démolies.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	<p>Les travaux de restauration consisteront en un nettoyage des maçonneries. Les jouées, parties latérales des lucarnes souvent dressées en ardoises, seront refaites à l'identique.</p> <p>- Les fenêtres de toit</p> <p>En cas de nouvelle installation en façade avant ou perçue de loin, elles devront être de proportions plus hautes que larges, et positionnées dans l'axe des fenêtres des étages inférieurs. En façade arrière, les fenêtres de toit pourront avoir une taille plus importante ou être constituées de verrières, sous réserve que l'ossature métallique de celles-ci soit de couleur identique au reste de la couverture.</p> <p>Un seul niveau de fenêtres de toit sera autorisé par rampant de toiture, et celui-ci devra se situer en partie basse de la pente. Elles devront être encastrées dans le pan de couverture et ne pas former de saillie.</p> <p><u>En façade avant :</u></p> <p>En cas de nouvelle installation, elles devront être de proportions plus hautes que large. La largeur devra être inférieure ou égale à la largeur des fenêtres sur lesquelles elles s'alignent. Leur implantation respectera l'axe des fenêtres inférieurs et seront positionnées en harmonie avec les lucarnes. D'autres implantations et proportions pourront être autorisées à condition que le rendu d'ensemble soit plus harmonieux que le strict respect de la règle précédente. Un seul niveau de fenêtres de toit est autorisé en façade avant.</p> <p><u>En façade arrière :</u></p> <p>Deux niveaux de fenêtre de toit sont autorisés.</p> <p>Pour le premier niveau (le plus bas) : les fenêtres de toit pourront avoir une taille plus importante que celle autorisée en façade avant ou être constituées de verrières, sous réserve que l'ossature métallique de celles-ci soit de couleur identique au reste de la couverture.</p> <p>Pour le second niveau (le plus haut) : les fenêtres de toit seront de proportions plus hautes que larges et n'excéderont pas une surface de 0.7m² par fenêtre de toit.</p> <p>- Les portes d'entrées</p> <p>Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou similaires et traitées dans une teinte soutenue, autre que blanche : portes en bois, acier, ou technique mixte reproduisant le dessin d'origine</p> <p>Pour les finitions des couleurs, voir chapitre modénature et teintes. Les menuiseries en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.</p> <p>Détails d'architectures</p> <p>- Les garde-corps</p> <p>Les ouvrages en métal d'origine seront conservés et restaurés autant que possible.</p> <p>Les ferronneries anciennes dégradées seront remplacées à l'identique autant que possible.</p> <p>Dans le cas où les garde-corps d'origine auraient disparu, ils seront reconstitués à l'identique ou en accord avec le caractère de la typologie architecturale de la façade.</p> <p>La mise aux normes éventuelle, par exemple le rehaussement pour respect de la hauteur réglementaire, devra s'inspirer du dessin d'origine.</p> <p>Pour préserver l'homogénéité du bâtiment, toute opération de rénovation ou de changement de garde-corps, de forme ou de teinte, devra s'étendre à l'ensemble de l'immeuble</p> <p>- Les balcons et loggias</p>
--	---

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

<p>Afin de conserver ce rythme lié aux jeux d'ombres et de profondeurs sur la façade, les loggias ne pourront pas être fermées.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les volets d'occultation <p>Dans le cas où l'immeuble est doté de persiennes, celles-ci devront être conservées et restaurées, ou bien remplacées par des volets brisés, repliés dans l'embrasure de la baie. Les volets battants sont interdits.</p> <p>Si la solution des volets roulants est choisie, les coffres seront placés à l'intérieur des logements pour ne pas être visibles en façade.</p> <p>Les volets métalliques repliés dans l'embrasure de la baie, de type persiennes ou non, devront être conservés et restaurés ou remplacé par un modèle équivalent.</p> <p>Les volets battants devront être conservés et restaurés. Le remplacement par des volets battants en PVC blanc est interdit.</p> <p>Si une pose de volets roulants est choisie, les coffres ne doivent pas être visibles en façade. A cette fin, ils seront installés coté intérieur et derrière le linteau si c'est techniquement possible. Quel que soit l'hypothèse de pose, la surlargeur de dormant liée au coffre sera strictement limitée à ce qui est techniquement nécessaire.</p> <p>La pose d'un volet roulant de pourra nuire à l'harmonie générale du bâtiment.</p> <p>Pour les finitions se reporter au chapitre modénature et teintes.</p> <p>Modénatures et teintes</p> <ul style="list-style-type: none">- Modénatures <p>Les modénatures et les détails architecturaux présents initialement sur la façade seront strictement conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none">- Teintes et coloris <p>Afin de maintenir une unité dans la composition urbaine des villes, les menuiseries seront obligatoirement blanches.</p> <p>Les encadrements, rebords de fenêtres seront soient en matériau brut, soit peint en blanc. Les détails architecturaux tels que les garde-corps, ferronnerie, volets seront :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit peints en blanc, (Exemple d'Aunay-sur-Odon)- soit dans une seule teinte de couleur pour l'ensemble. (Voir exemple ci-contre) <p>À Aunay-sur-Odon et à Caumont-L'éventé, les menuiseries ainsi que les détails architecturaux des étages (huisseries, garde-corps) seront blancs dans le centre-ville afin de respecter la composition unitaire du centre-ville actuel. Ceux en rez-de-chaussée marquant le socle, souvent occupé par des commerces, pourront être colorés mais de façon unitaire.</p> <p>Les teintes secondaires, pour la mise en valeur des éléments architecturaux seront des teintes traditionnelles ou plus soutenues tels que des rouges/rosés/orange, gris/bleutés, marron (F10 à 20 du règlement de zone.)</p> <ul style="list-style-type: none">- Les clôtures <p>Les clôtures en béton devront être conservées et renouvelées. Dans le cas où elles seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect béton. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.</p> <p>Les clôtures réalisées avec des ferronneries devront être conservées et renouvelées selon le même procédé que pour les garde-corps. Dans le cas où elles seraient trop endommagées,</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Mise à jour de la liste des Servitudes d'Utilité Publique

	<p>elles seront remplacées par un modèle similaire d'aspect métallique. Le dessin géométrique sera en cohérence avec le style de la Reconstruction, cherchant une cohérence et une harmonie d'ensemble.</p> <p>Les murets en pierre des clôtures seront conservés et restaurés au maximum.</p> <p>Les murets enduits des clôtures seront restaurés et enduits dans une teinte identique à celle de la façade.</p> <p>Dans le cas où les clôtures seraient trop endommagées, elles seront remplacées par un modèle de préférence métallique, travaillé avec un dessin géométrique cohérent avec le style de la Reconstruction.</p> <p>En cas de rénovations, on privilégiera le retour aux types de clôtures de cette époque. Les murets en pierre seront conservés au maximum.</p> <p>Les murets enduits devront l'être dans une teinte identique à la façade.</p>
--	---

4. Mise à jour de la liste des Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes existantes au profit de France Telecom et de Télédiffusion France ont été abrogées

=> La pièce 5c doit être modifiée : suppression des pages 3 et pages 46 à 52.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étoilage

5. Changement de destination / étoilage

L'étoilage des constructions désignées ci-dessous a été réalisé dans le respect des principes fixés lors de l'élaboration du PLUi mais aussi pour répondre à des projets touristiques connus sur le territoire.

Dans tous les cas, les bâtiments suivants ont été étoilés car ils répondaient aux critères cumulatifs suivants :

- Qualité architecturale
- Projet connu
- Pas de risque avéré
- Réseaux disponibles
- Non isolé.

La Communauté de Communes a obtenu l'avis favorable des syndicats d'eau concernés pour assurer l'approvisionnement en eau potable de ces futurs projets. Les courriers du SMPE et de la Régie de l'Eau Potable Les Monts d'Aunay seront annexés au dossier du PLUi Ouest.

La collectivité souhaite répondre favorablement aux observations des Personnes Publiques Associées (ARS et Conseil Départemental du Calvados) et compléter le règlement écrit des zones A et N en conditionnant le changement de destination à la capacité des réseaux et voiries et au respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

Article 2 – Les occupations du sol autorisées – Zone A et N

⇒ Précision apportée pour les changements de destination

APRES MODIFICATION

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (★), ils sont autorisés à condition :

- Ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- De ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction,
- **Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.**

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage de loisirs (★) sont autorisés :

- Le changement de destination vers une vocation d'hébergement touristique, d'activités de loisirs ou d'accueil du public ;
- à condition de respecter le caractère traditionnel du bâti.
- **Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

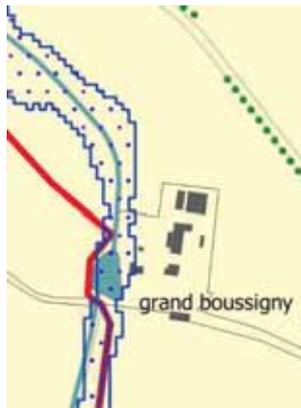
Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étoillage

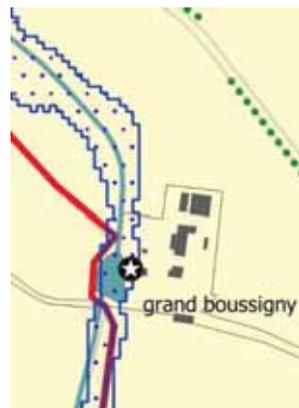
a. Commune de Cahagnes

Il s'agit d'un ancien pressoir qui surplombe l'étang présent à l'Ouest. Aucune activité agricole n'est présente sur le site. Le changement de destination visé est au profit de la création d'un gîte.

AVANT MODIFICATION



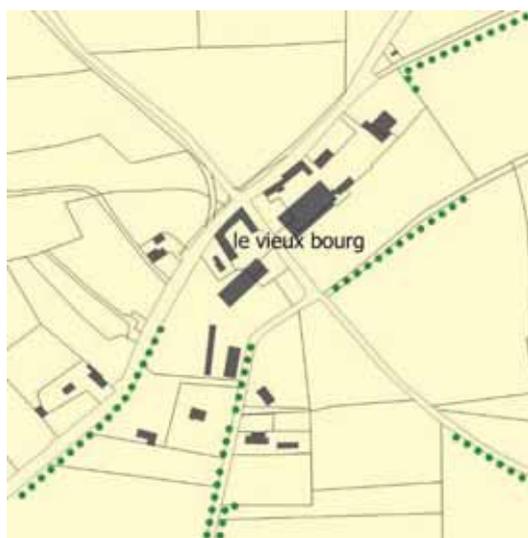
APRES MODIFICATION



b. Commune de Val de Drôme

Il existe un bâtiment d'élevage à moins de 50 mètres des deux bâtiments identifiés. Néanmoins, le projet de gîte rural projeté sera une activité annexe à l'exploitation agricole et y sera liée.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

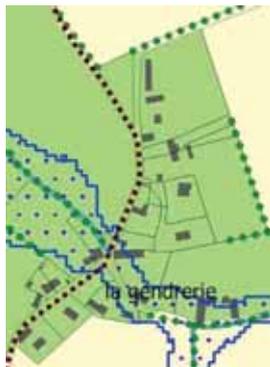
Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étoillage

c. Commune de Aunay-sur-Odon

L'activité agricole ne sera pas impactée par ces changements de destination, au profit de gîtes.

AVANT MODIFICATION



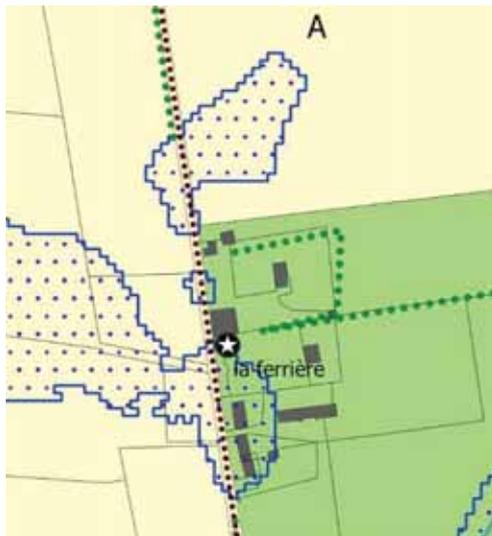
APRES MODIFICATION



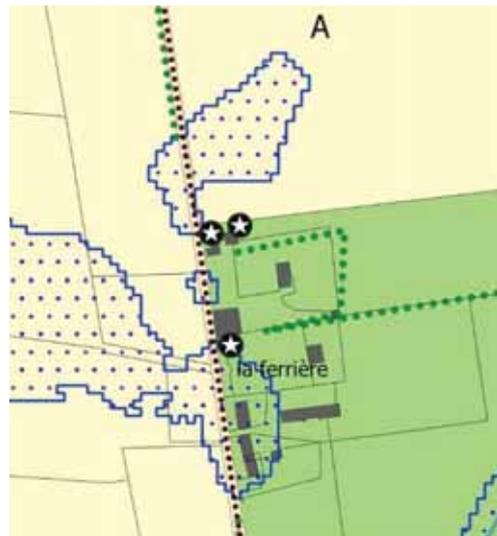
d. Commune de Caumont-l'Eventé

L'activité agricole ne sera pas impactée par ces changements de destination, au profit de gîtes. Deux gîtes de 6 personnes sont envisagés.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

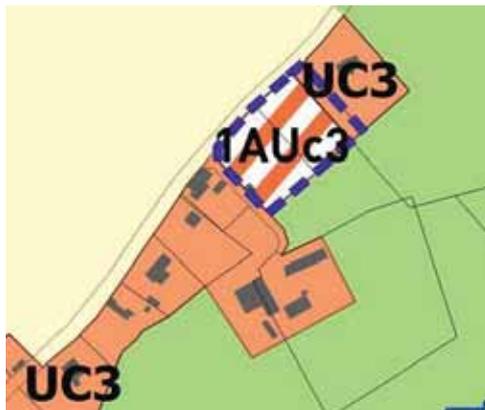
Modification simplifiée n°1

Suppression d'un emplacement réservé

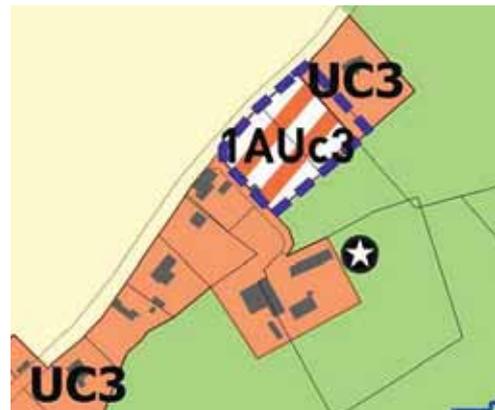
g. Commune de Saint-Georges-d'Aunay

L'activité agricole ne sera pas impactée par ce changement de destination, au profit d'un gîte de 4 personnes. Le bâtiment visé est une ancienne boulangerie

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



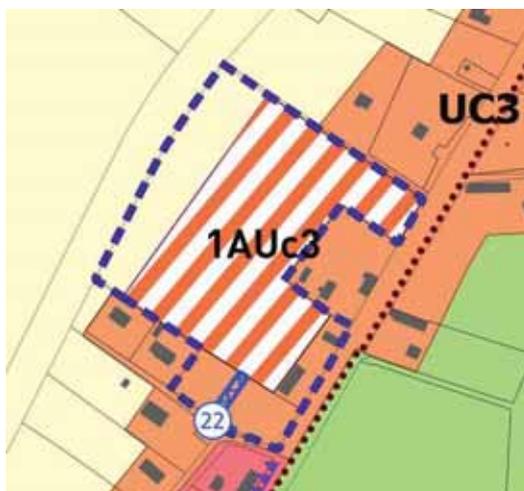
6. Suppression d'un emplacement réservé

a. Commune de Dialan-sur-Chaîne (commune délégué Le Mesnil Auzouf)

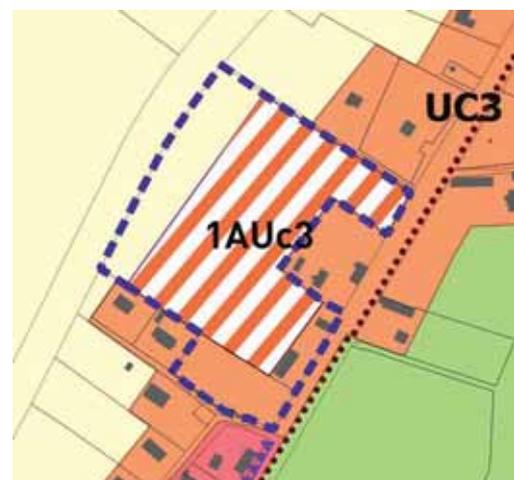
Par délibération du Conseil Municipal n°2022-06-07 du 17 mai 2022, la commune de DIALAN-SUR-CHAÎNE a décidé de lever l'emplacement réservé n°22, dont l'objet était la création d'une voirie. Selon les élus de la commune, l'accès à la zone 1AUc3, situé au Nord-Est du secteur, est suffisant pour desservir le futur quartier.

⇒ Pour ces motifs, l'emplacement réservé n°22 est à supprimer et le schéma des OAP est mis à jour.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

Suppression d'un emplacement réservé

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

ANNEXES

7. ANNEXES

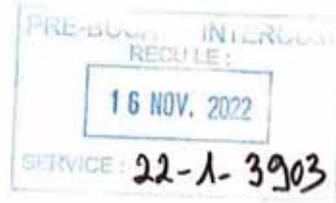
Eléments complémentaires fournis par les syndicats d'eau concernés par les projets d'étoilage.

- ⇒ Courrier du 24 octobre 2022 du Syndicat Mixte de Production d'eau Potable Sud Bessin – Pré-Bocage.
- ⇒ Courrier du 14 novembre 2022 de la Régie de l'Eau Potable – Les Monts d'Aunay

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

ANNEXES



Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable Sud Bessin – Pré Bocage
Place de l'Hôtel de ville – 14260 LES MONTS D'AUNAY
Téléphone : 02.31.36.78.11 – Mail : administratif@smpe-sbbp.fr

Les Monts d'Aunay, le 24 octobre 2022

Monsieur le Président
À
Communauté de Communes
de Pré-Bocage intercom
31 rue de Vire
14260 LES MONTS D'AUNAY

Objet : Capacité de ressource en eau potable

Monsieur Le Président de la Communauté de Communes,

Dans le cadre de la modification simplifiée des PLUi Est et Ouest, vous me questionnez quant à la fourniture en eau des différents sites étoilés et l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins.

Vous me faites part d'une consommation moyenne de 11m³/jour pour le projet d'hôtel sur le château de Monts-en-Bessin, les autres projets (gîtes) tourneraient à une consommation moyenne de 0.27 m³/jour. Les différents projets totaliseraient une consommation supplémentaire de 12 m³/jour d'eau potable.

Actuellement, la production d'eau est suffisante sur le secteur du Pré Bocage Intercom pour assurer les besoins, y compris de ces futurs projets hôteliers et touristiques.

Afin de permettre un accroissement de la population et de l'activité économique au sein du territoire de Pré Bocage Intercom et de sécuriser la ressource en eau, le SMPE, Syndicat de Production d'Eau, réalise la révision de son schéma directeur, investit d'ores et déjà notamment sur la création de nouveaux forages dont un sur Aurseulles qui permet la production de 300 m³/jour supplémentaire et prévoit la réhabilitation d'un certain nombre d'autres forages. Les entreprises agro-alimentaires sur Villers Bocage ont également réalisé une économie de 80 000 m³ en 2021.

Espérant vous avoir apporté les réponses attendues, je vous prie, Monsieur Le Président, de croire en l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Président
Michel GRANGER

SYNDICAT MIXTE DE PRODUCTION
d'EAU SUD BESSIN - PRE BOCAGE
14260 LES MONTS D'AUNAY

Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable Sud Bessin – Pré Bocage
Place de l'Hôtel de ville – 14260 LES MONTS D'AUNAY
Téléphone : 02.31.36.78.11 – Mail : administratif@smpe-sbbp.fr
Siret : 20001117900021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

ANNEXES

SMPE Sud Bessin - Pré Bocage - Val d'Orne	
Consommation moyenne annuelle par ménage (3 à 4 personnes)	80m ³ /an soit 0,22m ³ /jour
Prévision logements supplémentaires PLUi Est (22 communes historiques et 1350 lgts prévus entre 2020 et 2035) et PLUi Ouest (16 communes historiques et 771 lgts prévus entre 2020 et 2035)	2121 lgts sur 15 ans
Besoin journalier pour ces futurs logements (2121 lgts pour les deux PLUi)	466m ³ /jour
Capacité de production journalière d'eau potable actuelle en période normale	6720m ³ /jour
Capacité de production journalière d'eau potable actuelle en période difficile (2017 sur 4 mois - du 01/06/2017 au 30/09/2017)	5500m ³ /jour
Production journalière actuelle en période normale	4159m ³ /jour
Production journalière actuelle en période difficile (2017 sur 4 mois - du 01/06/2017 au 30/09/2017)	4652m ³ /jour
Capacité restante de production journalière d'eau potable actuelle en période normale	2561m ³ /jour
Capacité restante de production journalière d'eau potable actuelle en période difficile	848m ³ /jour
Production restante sans nouveaux points de prélèvements après la construction des 2121 nouveaux logements en période normale	2095m ³ /jour minimum
Production restante sans nouveaux points de prélèvements après la construction des 2121 nouveaux logements en période difficile	382m ³ /jour minimum soit 45%
Impact en % de la production des nouveaux logements prévus par le PLUi (2121) sur la production journalière actuelle restante en eau potable en période normale	11%
Impact en % de la production des nouveaux logements prévus par le PLUi (2121) sur la production journalière actuelle restante en eau potable en période difficile	55%

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Ouest

Modification simplifiée n°1

ANNEXES



Régie de l'eau potable
Les Monts d'Aunay

A Les Monts d'Aunay, le 14/11/2022

PRE BOCAGE
Service Urbanisme
31 rue de Vire
14260 LES MONTS D'AUNAY

Affaire suivie par :
Mathilde Boué
Directrice de la régie de l'eau potable
Tel. 02 31 25 45 27
Mail. eau-assainissement@lesmontsdaunay.fr

PRESCRIPTION TECHNIQUE PROJET URBANISME

Objet : Parcelle ZI40 La Gendrerie Création de gîtes

Madame, Monsieur,

Nous avons bien réceptionné votre mail concernant votre demande d'information concernant notre capacité d'alimentation en eau potable pour un projet de création de gîte sur la parcelle ZI040 à la Gendrerie.

Notre capacité de production nous permet de pouvoir alimenter cette activité.

Cependant, pour pouvoir réaliser ce projet, il conviendra de réaliser une extension de réseau et une création d'un nouveau branchement AEP à la charge du pétitionnaire.



A titre d'information, ces travaux sont estimés au total à 7 548 € TTC, les propriétaires devront effectuer une demande de raccordement auprès de nos services :

- 30 ml d'extension de réseau AEP estimé à 6 000 € TTC
- 6 ml de branchement AEP estimé à 1 548 € TTC

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sincères salutations.

Le Président de la régie de l'eau potable
Les Monts d'Aunay



M. Dominique MARIE