

Commune du Mesnil-Patry

Modification n° 1 du P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a
Approuvée le 19 juin 2013*

PREFECTURE DU CALVADOS

24 JUIN 2013

COURRIER



2

Actualisation du Rapport de Présentation

N.I.S

André R. Neill

SOMMAIRE

1.1. Actualisation du rapport de présentation par rapport aux données communales et supra-communales	5
A. Le SCoT de Caen-Métropole.....	5
B. Place de Le Mesnil-Patry dans l'armature urbaine de Caen-Métropole :	7
1.2. Modification du PADD.....	10
1.3. Modification du plan de zonage.....	12
C. La Zone 1AUb.....	12
D. Motivation de cette adaptation du zonage :.....	14
E. Réalisation d'une Orientation Particulière d'Aménagement	15
F. Mise à jour du tableau des surfaces du PLU	16
G. Etoilage du bâti agricole :	17
1.4. Modifications règlementaires.....	20
H. Zones U	20
I. Zones 1AU.....	22
J. Zones A	24
1.5. Modifications Des ANNEXES SANITAIRES.....	25

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Mesnil-Patry a été approuvé le 15 avril 2009

La commune a souhaité modifier son PLU par délibération en date du 19 septembre 2012

Il s'agit pour la commune de transformer une 1AU en zone 2AU afin de permettre un développement temporisé de la commune, donc plus harmonieux, et aussi de réaliser une Orientation Particulière d'aménagement qui permettent à la municipalité d'anticiper l'aménagement de la zone 1AUa.

La commune souhaite mettre à jour certains éléments de type emplacements réservés, périmètre de réciprocité agricole et d'autoriser le changement de destination du bâti agricole en zone A au titre de l'article R 123-12 2 du Code de l'urbanisme, et ce , afin d'être en cohérence avec la réalité du terrain.

Il est également prévu quelques changements règlementaires, destinés à simplifier le règlement :

- supprimer les minimums parcellaires des articles U5 et 1AU5
- modifier la rédaction de l'article 11

Le dossier de modification comprend:

- les délibérations afférentes à la présente modification
- le présent rapport expliquant les changements apportés par la modification et les motifs de ces changements.
- le plan de zonage et le règlement modifiés
- le PADD modifié
- un document d'orientation particulières d'aménagement ajoutée à l'occasion de ce PLU afin de mieux contrôler le développement communal.
- Le zonage d'assainissement réalisé qui s'ajoute aux annexes sanitaires.

1.1. ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION PAR RAPPORT AUX DONNEES COMMUNALES ET SUPRA-COMMUNALES

A. LE SCOT DE CAEN-METROPOLE

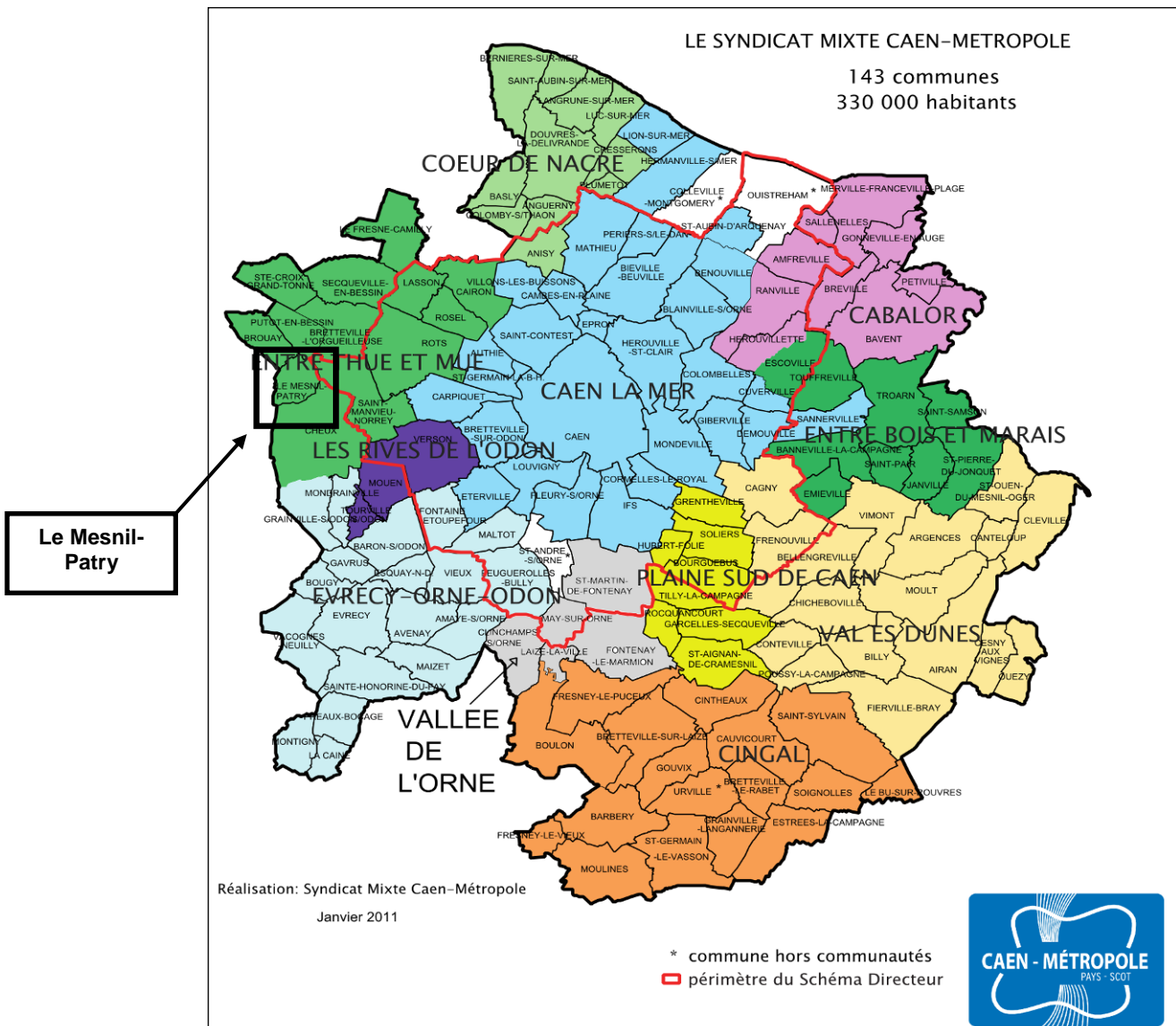
La commune du Mesnil-Patry fait partie de la communauté de communes de « Entre Thue et Mue », qui fait elle-même partie du syndicat mixte Caen Métropole, maître d'ouvrage du SCoT « Caen Métropole ».

Le SCoT Caen Métropole a été prescrit le 1^{er} juillet 2004 et approuvé par délibération le 20 octobre 2011.

Le syndicat mixte Caen Métropole regroupe les intercommunalités suivantes et 3 communes isolées :

- ◆ La Communauté d'Agglomération Caen la Mer
- ◆ 10 Communautés de Communes : CABALOR, le Cingal, Cœur de Nacre, Entre Bois et Marais, **Entre Thue et Mue**, Evrecy-Orne-Odon, Plaine Sud de Caen, Rives de l'Odon, Val es Dunes, Vallées de l'Orne
- ◆ communes : Colleville-Montgomery, Ouistreham et Saint-André-sur-Orne.

143 communes sont concernées pour une population de 330 000 habitants.



Les principales missions de Caen-Métropole :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- élaboration, approbation, suivi, modification, révision du SCoT (143 communes) et des éventuels Schémas de Secteurs.

Le Syndicat est associé et donne un avis sur :

- Les documents d'urbanisme des communes incluses dans son périmètre (POS/PLU, Cartes Communales, ZAC...) et des SCoT des territoires limitrophes.
- Les documents de politiques sectorielles (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains...);
- Les grands dossiers d'agglomération (Dossier de Voirie d'Agglomération...) et d'aménagement et d'urbanisme intéressant son territoire (Directive Territoriale d'Aménagement, Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (S.R.A.D.T)....

L'urbanisme commercial :

- L'élaboration, l'approbation, la modification, la révision, la gestion en partenariat avec les collectivités et organismes concernés de la Charte d'Urbanisme Commercial ;
- Les avis sur les projets d'urbanisme commercial en tant que membre de la Commission Départementale d'Équipement Commercial.

Les prescriptions du SCoT Caen Métropole

1. La compétitivité économique comme préalable

- *préserver le capital agricole*

2 L'éco-responsabilité au cœur du Projet

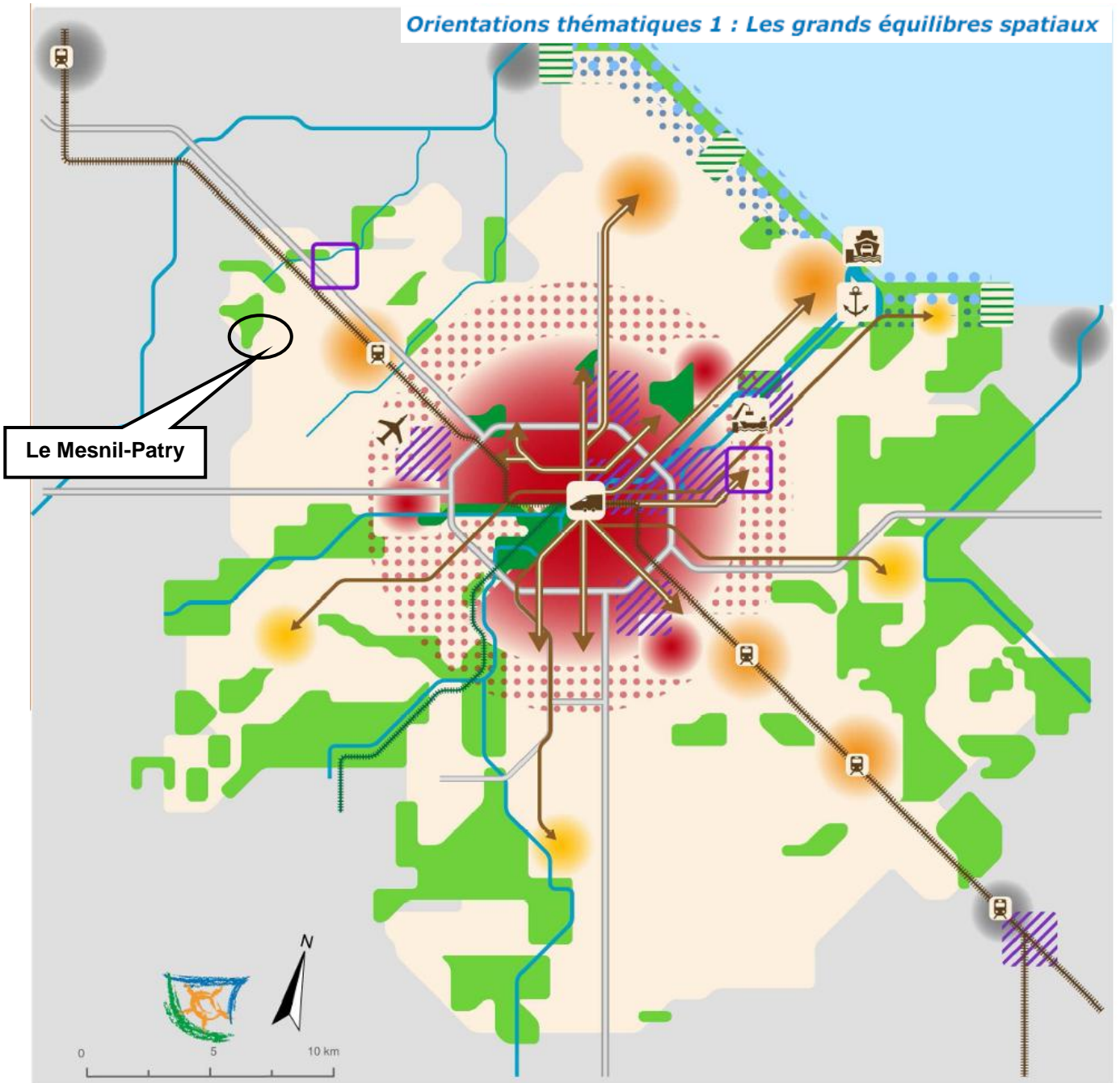
- *La maîtrise de la consommation de l'espace (3000 ha prévus à l'urbanisation),*
- *Assurer le bon fonctionnement de la Trame verte et Bleue de Caen-Métropole,*
- *La préservation des continuités paysagères,*
- *Placer l'éco-responsabilité au cœur (mise en œuvre de nouvelles pratiques en matière d'aménagement).*

3. L'hospitalité urbaine et la qualité de vie : atouts de l'attractivité et fondements de la cohésion sociale

- Le confortement des activités touristiques et de loisirs,
- L'offre nouvelle doit être diversifiée en gamme et en type et favorisée dans la mesure du possible les parcours résidentiels locaux,
- Diversifier les formes et les densités d'habitat tout en favorisant l'innovation tant au plan architectural et urbanistique,
- Maintenir la part des logements locatifs sociaux globale de Caen-Métropole.

B. PLACE DE LE MESNIL-PATRY DANS L'ARMATURE URBAINE DE CAEN-METROPOLE :

Orientations thématiques 1 : Les grands équilibres spatiaux



Une ville centre renouvelée, dans une agglomération renforcée, ouverte sur la mer ...

- Centre urbain métropolitain et pôles de proximité de l'agglomération
- Espaces de développement préservant l'agriculture :
 - périurbain proche de l'agglomération
 - littoral
 - Espaces de projets d'envergure métropolitaine
 - Parcs périurbains, espaces de respiration

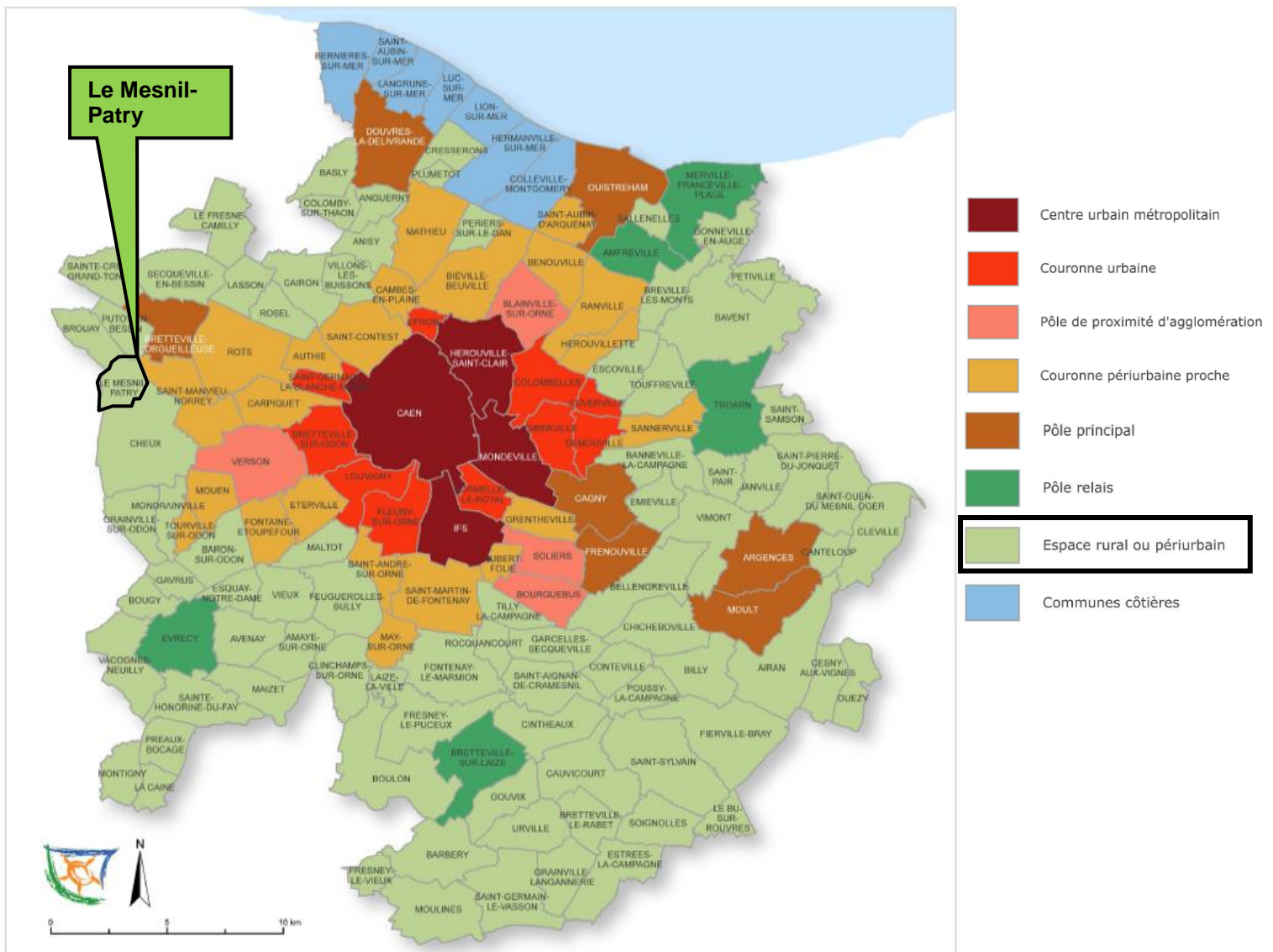
... au coeur d'un territoire préservé ...

- Trame verte et bleue
- Littoral
- Pénétrer l'espace productif agricole
- Coupures d'urbanisation inscrites à la DTA
- Principe de grandes réserves foncières destinées à l'accueil d'établissements industriels

... multipolarisé grâce à une nouvelle mobilité.

- Pôles principaux
- Pôles relais
- Voie ferrée et gares
- Réseau de transports collectifs à haut niveau de service
- Renforcement de la desserte en transports collectifs
- Port de Caen-Ouistreham

La commune du Mesnil-Patry identifiée comme « *commune de l'espace rural ou périurbain* » dans le Document d'Orientations Générales du SCoT de Caen-Métropole :



Il s'agit des communes les moins peuplées du territoire, qui n'ont connu qu'un développement limité depuis 20 ans. Le SCoT prévoit pour ces communes « *un développement modéré, contenu et particulièrement économe en espace* ».

Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou équipements, autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt communal.

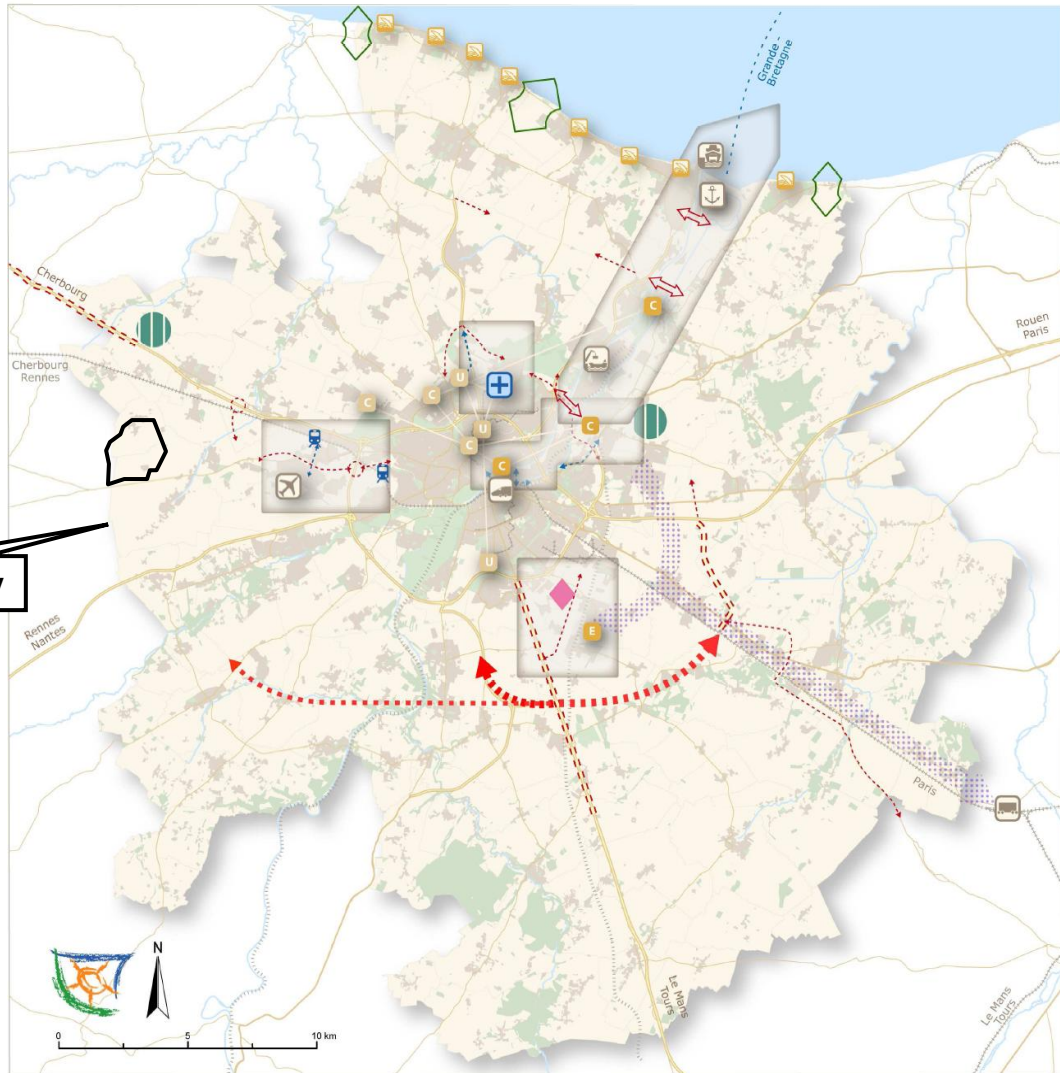
Le territoire du Mesnil-Patry étant fortement marqué par la présence de **l'agriculture**, le PLU doit respecter les objectifs du SCoT en la matière.

Le document prévoit en effet de

- limiter la consommation et la fragmentation des espaces agricoles par les infrastructures routières
- préserver dans les zones rurales le maintien de la compétitivité de l'agriculture
- veiller à une cohabitation harmonieuse entre les espaces agricoles et résidentiels

C'est pourquoi le présent document exposera les raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles au regard de l'organisation de l'espace et évaluera les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées.

Assurer l'ambition métropolitaine de Caen-Métropole



Le Mesnil-Patry

Conforter les atouts métropolitains

- Développer l'activité portuaire
- Agrandir la plate-forme ferry
- Augmenter la capacité d'accueil de plaisance
- Accueillir le T.G.V. en gare de Caen
- Préserver la capacité aéroportuaire
- Pôle hospitalier à conforter
- Mettre en synergie les grands équipements existants/à créer (C : culturel, U : universitaire, E : Multi-équipements)
- Valoriser l'atout touristique du littoral

Anticiper l'aménagement des secteurs stratégiques

- Espaces de projets d'envergure métropolitaine
- Réserve foncière pour l'implantation d'un équipement industriel
- Compléter le maillage routier support de développement
- Offrir une desserte TC adaptée à la vocation des secteurs

Prendre en compte les projets supra-territoriaux

- Achever la connexion autoroutière
- Plate-forme logistique inscrite à la D.T.A.
- Coupure d'urbanisation inscrite à la D.T.A.
- Principe de franchissement inscrits à la D.T.A. (emplacement à définir)
- Principe de contournement d'agglomération inscrit à la D.T.A.
- Principe de liaison routière à créer
- Corridor logistique multimodal à conforter
- Plate-forme multimodale

1.2. MODIFICATION DU PADD

La modification du PADD intervient sur la chronologie du développement de l'urbanisation, sans avoir d'impact sur l'économie générale du projet.

2 Le développement mesuré de l'offre d'habitat

Le terme mesuré est entendu comme un développement de l'urbanisation dans un rapport de densité avec l'urbanisation déjà existante sans densification massive.

Il faut également l'entendre en fonction de la pression foncière grandissante.

L'enjeu pour la commune est de permettre une ouverture mesurée à l'urbanisation qui prenne en compte de manière forte la protection du cadre de vie, mais aussi les risques naturels prévisibles tels que les risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques sur certains secteurs de la commune déclinés par cartographie.

L'axe de développement pour la commune se fera en profondeur en privilégiant chaque fois que cela est possible le comblement des parcelles non encore urbanisées et ce, pour éviter le développement de l'urbanisation diffuse. Là où les réseaux de distribution d'eau potable et électricité passent, une urbanisation en bord de voie sur des secteurs limités pourra être rendue possible.

Les intérêts sont de plusieurs ordres :

- La projection démographique voulue par la commune est d'environ 350 habitants environ en 2017.
- Confortement de l'habitat par comblement des parcelles non encore urbanisées dans le centre bourg.
- Développement mesuré des zones à urbaniser en rapport avec la projection démographique, en continuité et/ou contiguïté de l'urbanisation déjà existante en évitant l'urbanisation des secteurs porteurs de risques.

Le développement de l'urbanisation se fera de préférence entre la RD 172 et le chemin du manoir.

Une urbanisation en bord de voie pourra dans un second temps être réalisée côté gauche de la RD 172, rue de Cristot. Cette urbanisation linéaire devra être réalisée de telle manière que les entrées/sorties sur la RD soient limitées.

2 Le développement mesuré de l'offre d'habitat

Le terme mesuré est entendu comme un développement de l'urbanisation dans un rapport de densité avec l'urbanisation déjà existante sans densification massive.

Il faut également l'entendre en fonction de la pression foncière grandissante.

L'enjeu pour la commune est de permettre une ouverture mesurée à l'urbanisation qui prenne en compte de manière forte la protection du cadre de vie, mais aussi les risques naturels prévisibles tels que les risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques sur certains secteurs de la commune déclinés par cartographie.

L'axe de développement pour la commune se fera en profondeur en privilégiant chaque fois que cela est possible le comblement des parcelles non encore urbanisées et ce, pour éviter le développement de l'urbanisation diffuse. Là où les réseaux de distribution d'eau potable et électricité passent, une urbanisation en bord de voie sur des secteurs limités pourra être rendue possible.

Les intérêts sont de plusieurs ordres :

- **La projection démographique voulue par la commune est d'environ 350 habitants environ en 2017.**
- **Confortement de l'habitat par comblement des parcelles non encore urbanisées dans le centre bourg.**
- **Développement mesuré des zones à urbaniser en rapport avec la projection démographique, en continuité et/ou contiguïté de l'urbanisation déjà existante en évitant l'urbanisation des secteurs porteurs de risques.**

Le développement de l'urbanisation se fera dans un premier temps entre la RD 172 et le chemin Pottier. Il sera envisagé un développement à long terme entre la RD 172 et le chemin du manoir puis au nord de la RD 172. Pour ce dernier secteur, l'urbanisation en bord de voie devra être réalisée de telle manière que les entrées/sorties sur la RD soient limitées.

1.3. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

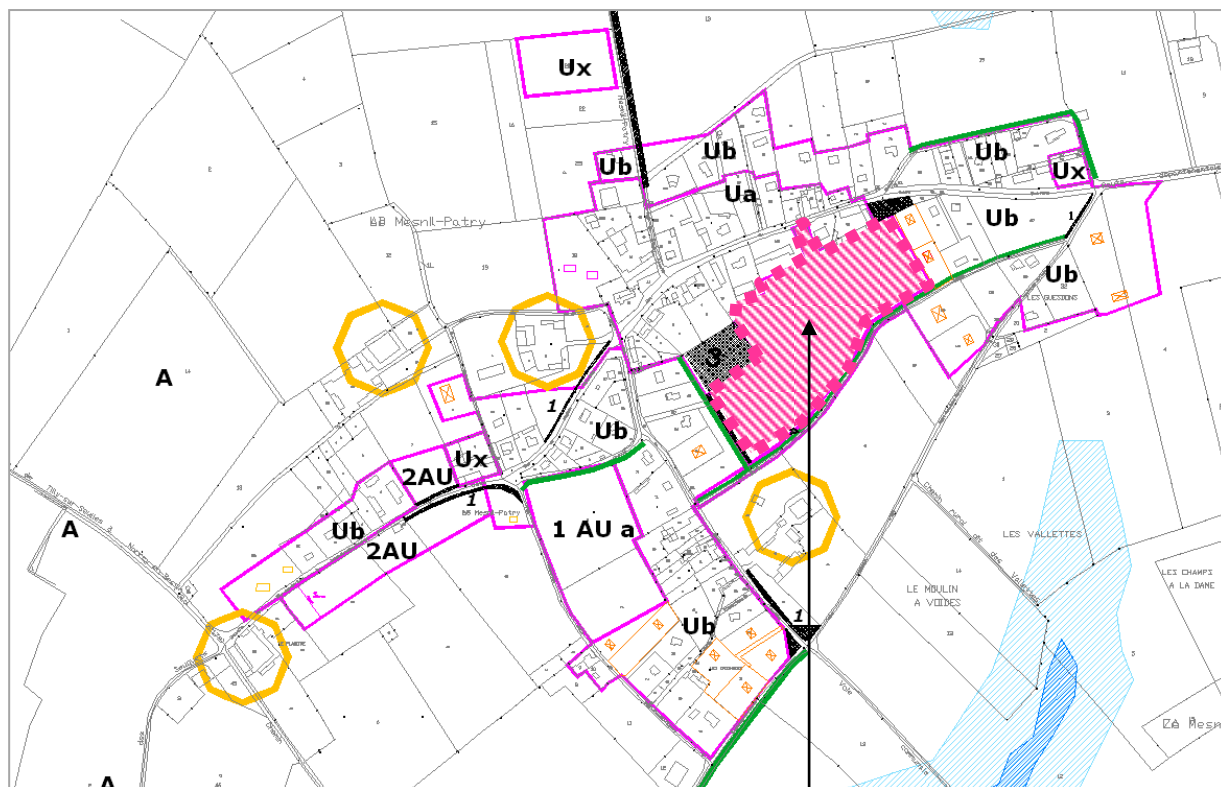
C. LA ZONE 1AUB

La présente modification a tout d'abord pour objet de transformer une zone à urbaniser (1AU) en zone à urbaniser à plus long termes (2AU). Cette zone en question, représente environ 3,4ha. La commune souhaite gérer l'afflux de population dans le temps et va dans le sens du SCoT, en terme de développement. Cette zone 1AUb a été choisie par la municipalité car la zone 1AUa est définie dans le règlement comme la zone à urbaniser d'abord.

Un seul secteur est concerné, il se situe au Sud de la Rue du Bourg. En la transformant en 2 AU, la commune conserve le potentiel de la commune en le conditionnant à une nouvelle modification du PLU pour retransformer cette zone en 1AU.

A
V
A
N
T

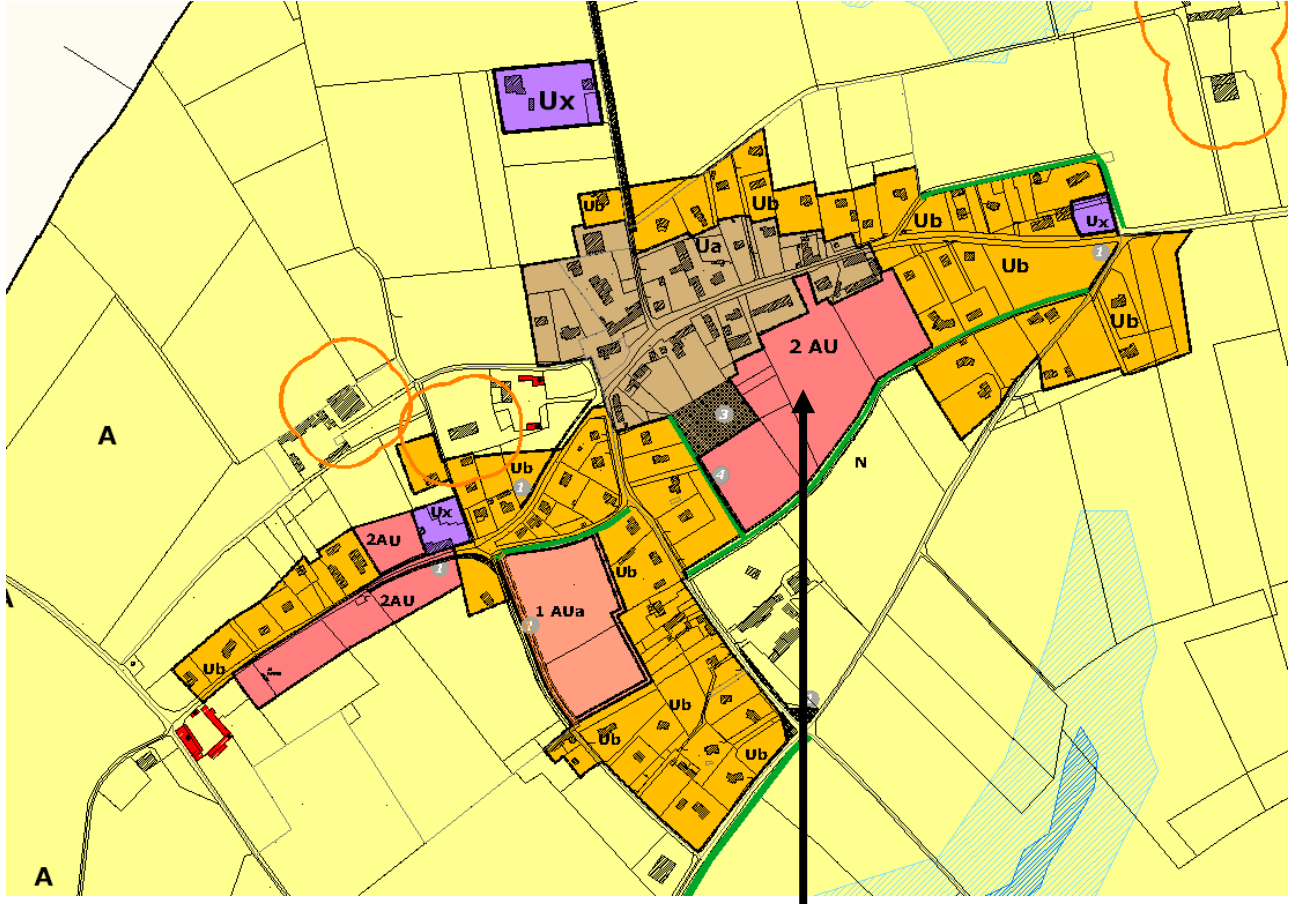
M
O
D
I
F
I
C
A
T
I
O
N



Zone 1AUb, objet de la modification

A
P
R
E
S

M
O
D
I
F
I
C
A
T
I
O
N



Zone 1AUb, transformée en 2AU



D. MOTIVATION DE CETTE ADAPTATION DU ZONAGE :

L'objectif du PADD est de 350 habitants à horizon 2017.

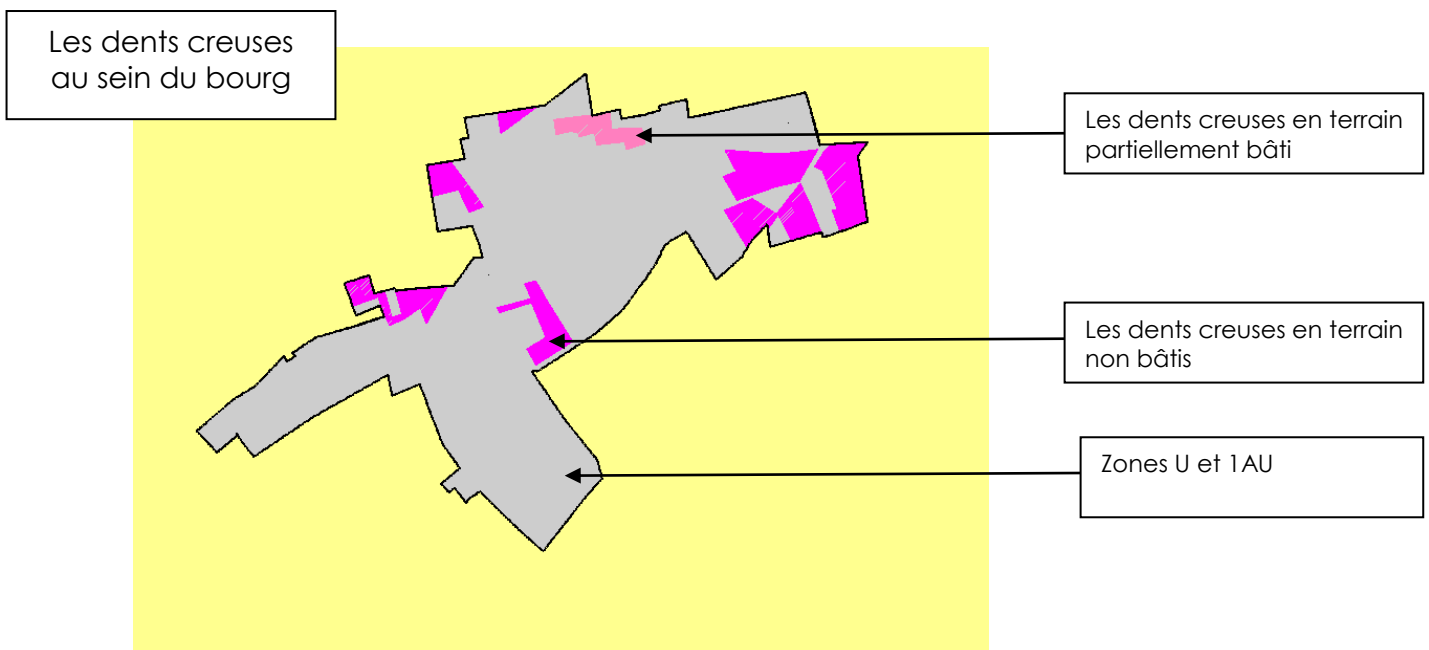
La zone 1Aua prévue actuellement sur le plan de zonage représente environ 2.3 ha et le projet envisagé permettrait de construire 17 logements, soit environ 40 habitants supplémentaires.

Dans les actuelles dents creuses des zones Ua et Ub , les projets en cours (demande de CU et dépôt de permis de construire) permettent de projeter le développement urbain dans ces zones à +10 logements soit environ + 23 habitants.

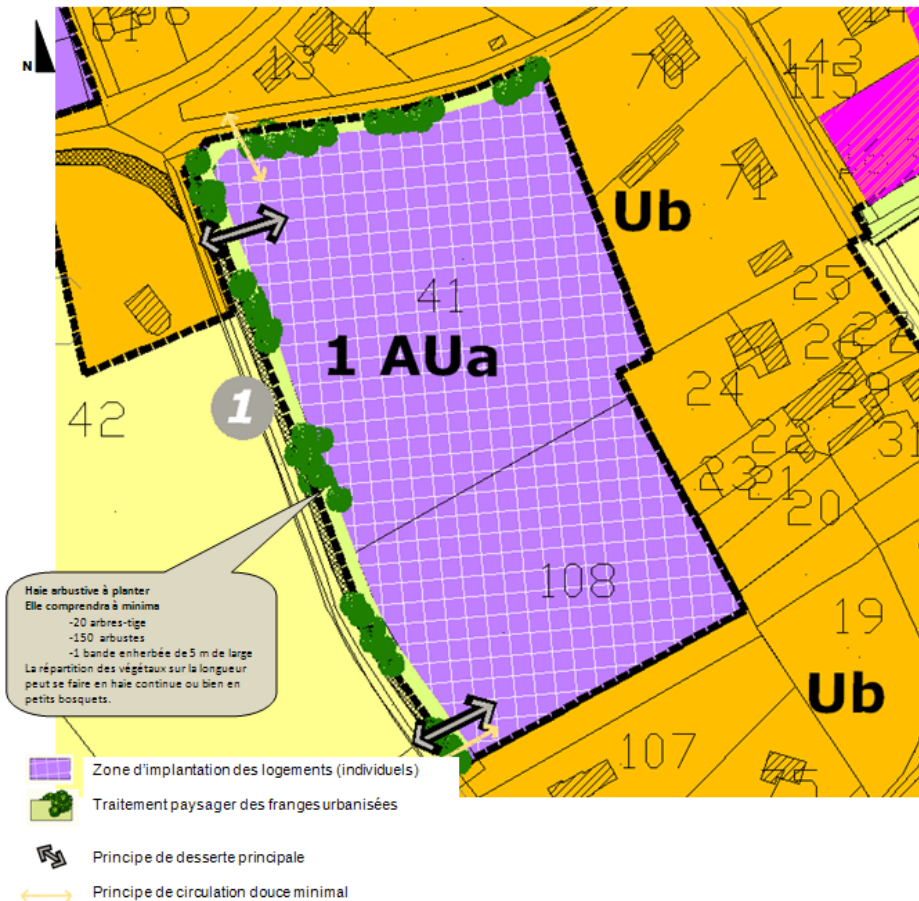
La population du Mesnil-Patry est estimée par l'INSEE en 2009 à 290 habitants.

Le développement urbain possible en zone 1AUa et en dents creuses permet donc d'atteindre l'objectif de 353 habitants (290 pop.actuelle + 40 en 1AUa + 23 en dents creuses).

Il est donc tout à fait logique, dans une démarche d'un développement harmonieux de déclasser la zone 1AUb en 2AU pour permettre à la commune d'absorber la population prévue en 1AUa et en dents creuses. Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation par modification du PLU, ou revue dans le cadre d'un potentiel PLU intercommunal.



E. REALISATION D'UNE ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT



INSERTION PAYSAGERE
 Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.
 Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons :
 - sur la partie nord ouest du périmètre, en limite avec la zone agricole ;
 - à l'interface avec le bourg ou nord.

Ces traitements paysagers prendront la forme : à minima d'une bande de 5m de large le long des voies (cf. plan ci-contre), bande qui doit être non close. Elle sera engazonnée puis plantée d'une haie plurispécifique ou de bosquets. Sur la limite nord (interface avec le bourg) la haie existante est préservée sur le plan de zonage, il s'agit donc de procéder à sa densification, notamment par la plantation d'arbustes entre les arbres existants.
 Les plantations réalisées dans cet espace non clos seront choisies préférentiellement dans la liste ci-dessous car ce sont des essences adaptées aux conditions climatiques et pédologique du site.

Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 10 places de stationnement.
 Chaque parcelle sera plantée à minima de 2 arbres tiges.
 Les espaces "publics" (noues, voiries, places...) seront plantés d'un minimum de 30 arbres tiges et de 300 arbustes pour l'ensemble de la zone 1AUa.

Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les noues seront plantées d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

RATIO D'AMENAGEMENT
 Les parcelles privatives devront bénéficier d'un espace libre de toute construction représentant à minima 50% de la surface totale de la parcelle. L'espace public devra comprendre un minimum de 15 % de sa surface dédiée à l'aménagement d'espaces verts (comprenant les espaces accompagnant les voiries, les éventuels squares et les ouvrages d'hydrauliques de types noues et dépressions paysagères...)

PRINCIPE VIAIRE
 Un cheminement doux sera aménagé pour assurer une circulation sécurisée au travers de la zone et permettre son intégration au sein du quartier. Ce principe de liaison douce nord/sud doit permettre de traverser complètement ce nouveau quartier pour rallier le bourg, comme rappelé sur le plan de principe ci-contre.
 La desserte automobile se fera par un accès sur la RD 172, au nord de la zone. L'accès sud de la zone se fera via le chemin Potlier. La desserte sous forme de voie sans issue est interdite.

NOM LATIN	NOM FRANCAIS	NOM LATIN	NOM FRANCAIS
• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aulnépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Malus germanica</i>
• Frêne commun	<i>Fraxino excelsior</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Clématide commune	<i>Urtica dioica</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>	• Viorne orbière	<i>Viburnum opulus</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>		
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		
• Fusain d'Europe	<i>Avicennia europaea</i>		
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>		

Ce document permet aux élus de poser des principes d'aménagement sur la zone 1AUa, principale zone de développement de la commune.

Ainsi les élus ont pu anticiper les principes de desserte, et d'aménagement paysagers de la zone.

F. MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES DU PLU

La seule mise à jour de ce tableau est le transfert de 3,4ha des zones 1AU aux zones 2AU

Commune du Mesnil-Patry

Zonage du PLU			Zonage du PLU modifié		
Type de zone	surf. En ha	%	Type zone	surf. en ha	%
Zones Urbaines					
UA	5,60		Ua	5,60	
Ub	17,60		Ub	17,60	
Ux	1,17		Ux	1,17	
ZONES U TOTAL	24,37	0,07	ZONES U TOTAL	24,37	0,07
Zones à urbaniser					
1AU	5,47		1AU	2,00	
2AU	1,60		2AU	5,00	
ZONES AU TOTAL	7,07	0,02	ZONES AU TOTAL	7,00	0,02
Zones naturelles					
N	0,36		N	0,36	
ZONES ND TOTAL	0,36	0,00	ZONES N TOTAL	0,36	0,00
Zones agricoles					
A	318,40		A	319,30	
A Total	318,40	0,91	A Total	319,30	0,91
Surface communale					
TOTAL	350,20	1,00	TOTAL	350,20	1,00

Modification des Emplacement réservés

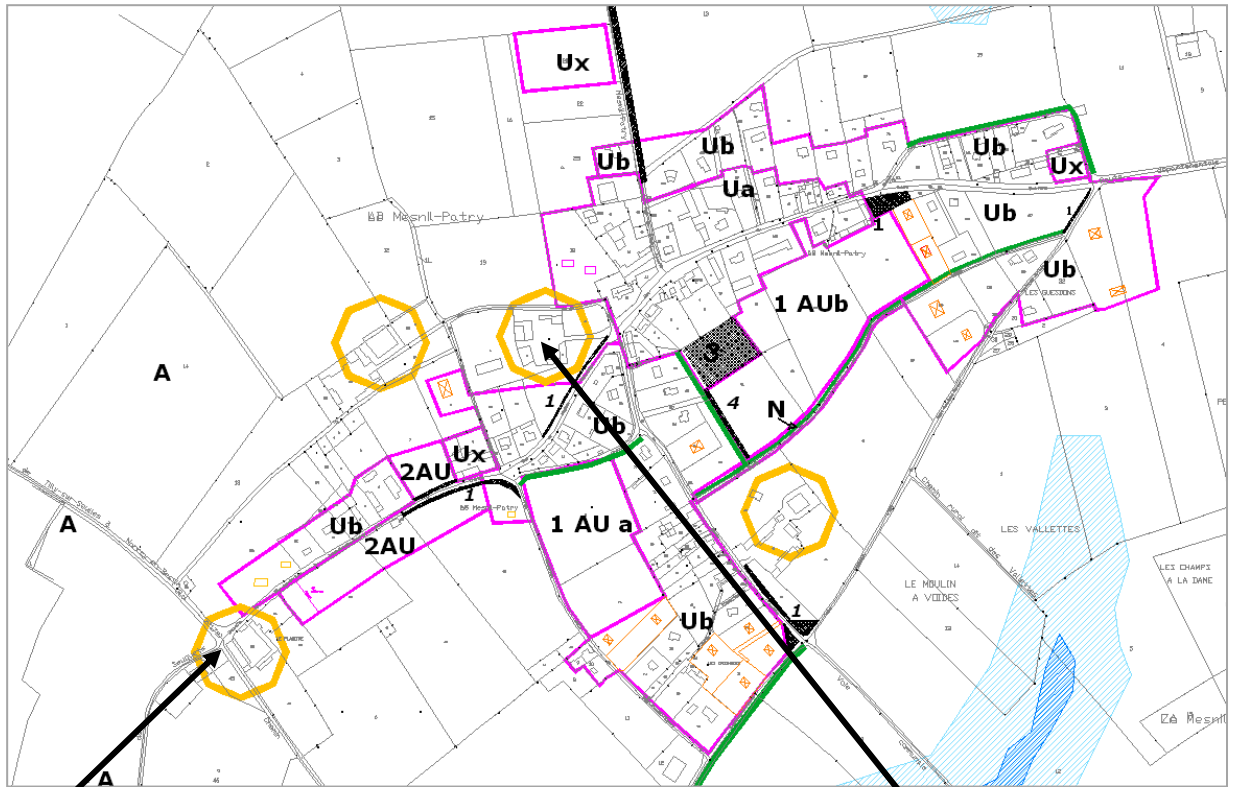
Emplacement réservé avant la modification	Emplacement réservé après la modification
N°1 surface 2876, 2 (dont 848 m ²) Destinataire : Mairie Objet : Elargissement de voirie	SUPPRESSION d'un des ER n°1 et création d'un autre N°1 avec suppression surface 2030 m ² Avec création = 2030m ² +600m ² = 2630m ² Destinataire : Mairie Objet : Elargissement de voirie
N°2 : surface : 2710m ² Destinataire : Mairie Objet - Elargissement de voie communale	N°2 : surface : 2710m ² Destinataire : Mairie Objet - Elargissement de voie communale
N°3 : surface : 4246 + 1057m ² Destinataire : Mairie Objet - Aire de jeux et de Loisir	SUPPRESSION d'un des ER n°3 N°3 : surface : 4246 m ² Destinataire : Mairie Objet - Aire de jeux et de Loisir
N°4 : surface : 375m ² Destinataire : Mairie Objet - 4-Chemin piéton et cyclable à créer	N°4 : surface : 375m ² Destinataire : Mairie Objet - 4-Chemin piéton et cyclable à créer

G. ETOILAGE DU BATI AGRICOLE :

La présente modification a pour deuxième objet de permettre le changement de destination à des bâtiments agricoles qui n'ont plus cet usage. En effet, depuis l'approbation du PLU du Mesnil Patry, trois exploitations ont cessées leur activité. Un des bâtiments agricoles doit être doté d'un périmètre dû à la présence d'animaux.

Au vu du caractère patrimonial des bâtiments de ces deux sièges, la commune souhaite permettre à ces bâtiments d'être conservés et restaurés vers de l'habitat.

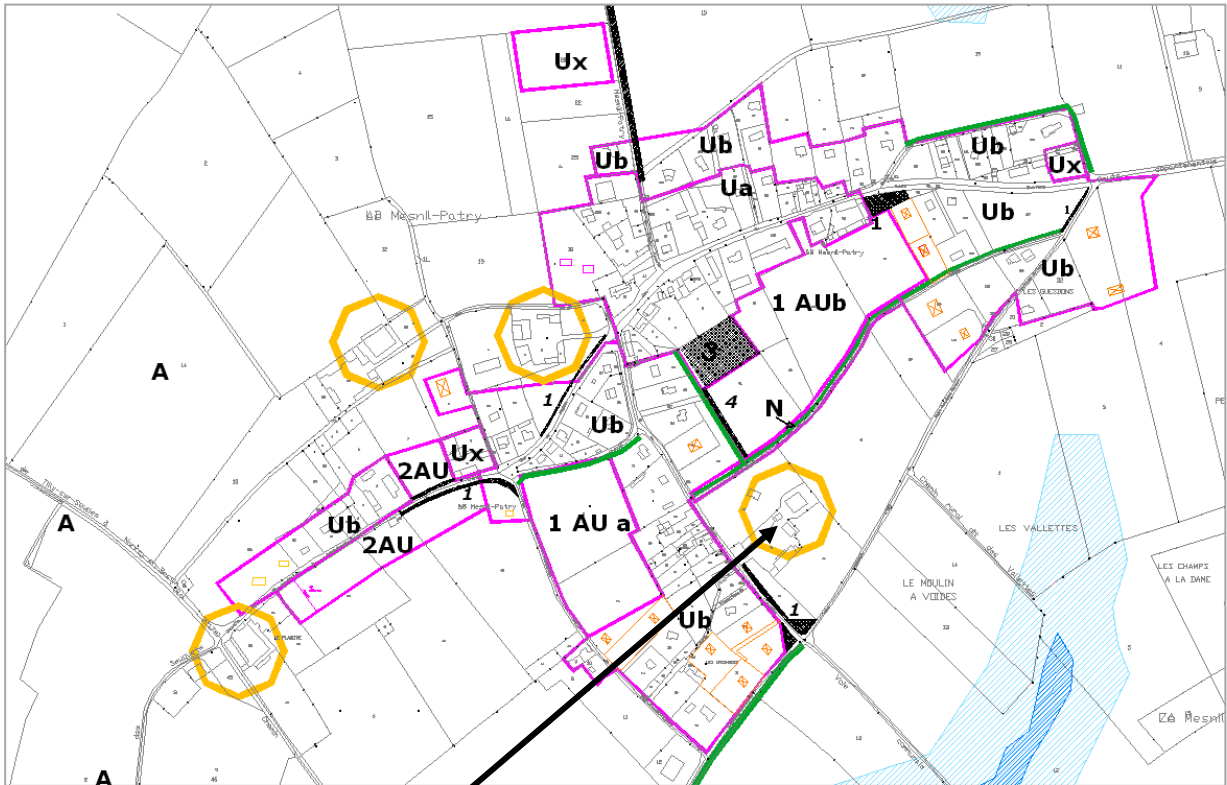
A
V
A
N
T
M
O
D
I
F
I
C
A
T
I
O
N



Ces bâtiments n'abritent plus une activité nécessitant un périmètre de réciprocité, cependant, la qualité patrimoniale de l'ensemble des bâtiments de ces deux corps de ferme justifie leur étoilage. Cela permettra une reconversion du bâti et ainsi sa sauvegarde. La modification du PLU supprime les deux périmètres et créer un étoilage des bâtiments de ces deux corps de ferme autorisant leur changement de destination

Bâtiments agricoles n'ayant plus cette vocation pour déplacement d'une des exploitations et cessation d'activité de l'autre

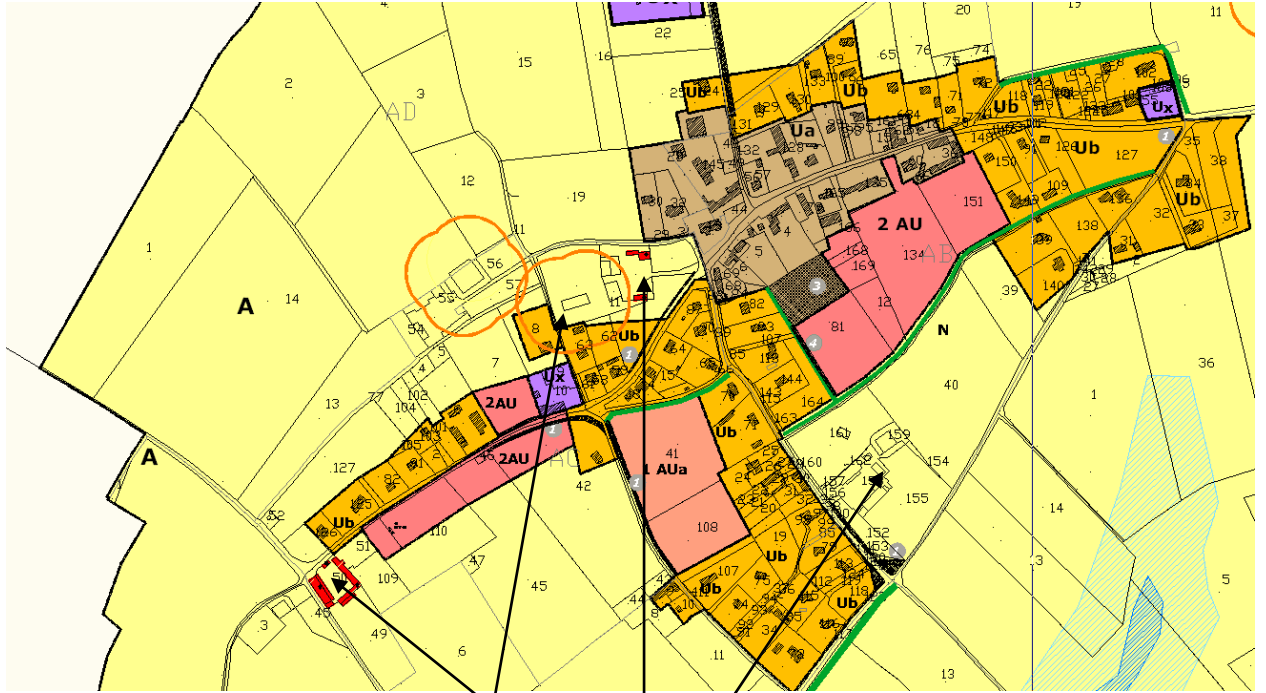
Bâtiments agricoles n'ayant plus cette vocation (activité ne nécessitant pas de périmètre) (suite)



Ces bâtiments n'ont pas un usage agricole (pas d'élevage, pas de stockage de fourrage ...) qui nécessite un périmètre de réciprocité. Cependant l'étoilage de ces bâtiments n'est pas requis. Il n'y a pas de changement de destination souhaitée.

A
P
R
E
S

M
O
D
I
F
I
C
A
T
I
O
N



Bâtiments agricoles justifiant la création d'un
périmètre de réciprocité

Bâtiments agricoles n'ayant plus la nécessité d'un
périmètre de réciprocité

1.4. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

H. ZONES U

La présente modification a également pour objet de mettre à jour un certain nombre d'articles du règlement des zones U et 1AU du PLU. Ces changements concernent les surfaces minimales de parcelles et les articles 11 de ces mêmes zones.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Zone U – Article 5	
<p>Article U 5 <u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500 m².</p>	<p>Article U 5 <u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> <i>Sans objet</i></p>

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

Zone U – Article 11

Article U 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'histoire de la commune.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

En ce qui concerne les façades et toitures

Sur l'ensemble de la zone, les façades et les pignons devront respecter le caractère des constructions proches.

Dans l'ensemble de la zone U, la largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes. Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades et devra respecter l'esthétique générale des lieux.

Pour les secteurs à dominante de constructions traditionnelles, les éventuelles extensions ou transformations ainsi que les nouvelles constructions devront présenter une simplicité de volume.

En secteur Ua et Ub sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise en rapport avec les toitures environnantes. Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

Article U 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'histoire de la commune.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

En ce qui concerne les façades et toitures

Sur l'ensemble de la zone, les façades et les pignons devront respecter le caractère des constructions proches. (A SUPPRIMER / Faire le point avec la mairie)

Dans l'ensemble de la zone U, la largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes. Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades et devra respecter l'esthétique générale des lieux.

Pour les secteurs à dominante de constructions traditionnelles, les éventuelles extensions ou transformations ainsi que les nouvelles constructions devront présenter une simplicité de volume.

En secteur Ua et Ub sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise en rapport avec les toitures environnantes. Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

I. ZONES 1AU

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

Zone 1AU – Article 5

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

Zone 1AU – Article 11

Article 1AU 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'histoire de la commune.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

En ce qui concerne les façades et toitures

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise.
Toutes constructions annexes devront avoir le même type de couverture que la construction principale.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'histoire de la commune.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire.

En ce qui concerne les façades et toitures

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (A SUPPRIMER FAIRE LE POINT AVEC LA MAIRIE)

Sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise.
Toutes constructions annexes devront avoir le même type de couverture que la construction principale.

J.

ZONES A

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION

Zone A – Article 11

Article A 11 Aspect extérieur

La largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes. Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades et devra respecter l'esthétique générale des lieux. Si les murs ne sont pas en pierre ou assimilés, les parements devront avoir une teinte plutôt foncée.

Les teintes claires sont interdites.
Les nouvelles constructions devront présenter une simplicité de volume.

Sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise en rapport avec les toitures environnantes.
Les toitures à deux pentes sont obligatoires.

Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

Article A 11 Aspect extérieur

> FORMES ET VOLUMES

La largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions environnantes. Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades et devra respecter l'esthétique générale des lieux. Si les murs ne sont pas en pierre ou assimilés, les parements devront avoir une teinte plutôt foncée.

Les nouvelles constructions devront présenter une simplicité de volume.

Couvertures

Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

> MATERIAUX

a) Façades :

Les teintes claires sont interdites.

b) Couvertures :

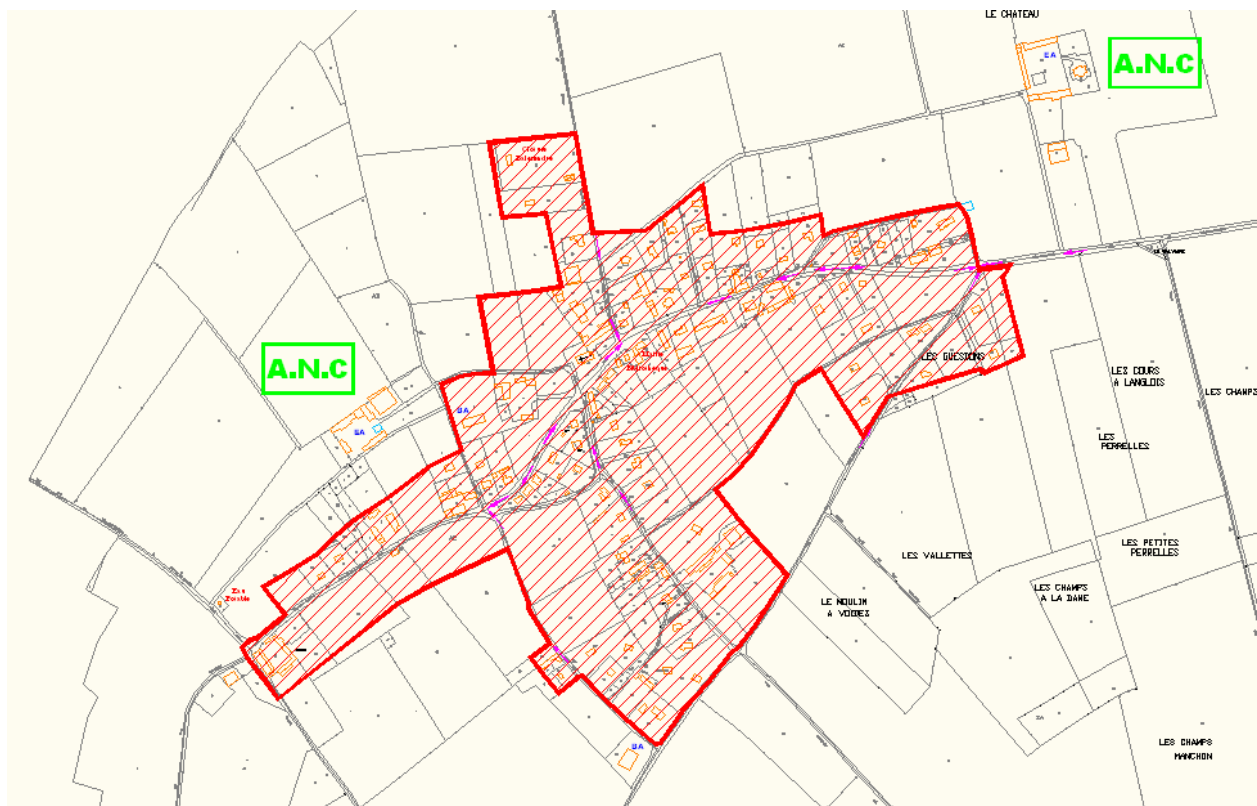
Sont autorisées les tuiles, ardoises ou aspect ardoise.

Toute construction annexe devra avoir le même type de couverture que la construction principale.

1.5. MODIFICATIONS DES ANNEXES SANITAIRES

Le plan de zonage d'assainissement existant déjà sur la commune a été ajouté au sein des Annexes sanitaires afin de pouvoir le prendre en compte.

En effet, la commune a adhéré au syndicat d'assainissement de Cheux-Saint Manvieux en mai 2013. A ce titre, la commune envisage de réaliser un assainissement collectif sur son territoire. Il est donc indispensable de prendre en compte le zonage d'assainissement collectif pour assurer un développement cohérent.



Extrait du Plan de
zonage
d'assainissement
