

Commune de :

CAUVICOURT

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DONNEES DE CADRAGE

- Commune intégrant la Communauté de Communes Cingal – Suisse Normande et le SCOT de Caen Métropole
- PLU en vigueur de 2008 présentant un potentiel constructible de 7,2 ha en zone à urbaniser et 9,9 ha pour les activités
- Une commune située à une quinzaine de km au Sud de Caen et traversée par la RN 158
- Population de 471 habitants en 2013 (INSEE) en croissance régulière depuis les années 60 répartis sur deux sites : le bourg et le Haut Mesnil
- 193 logements dont 93% de résidences principales
- 86% de propriétaires et 12% de locataires
- Un rythme de construction neuve de 3 à 4 logements par an en moyenne depuis 2000
- 2 activités économiques principales : l'agriculture (SAU : 85% du territoire communal, exploitations en limite du bourg) et la carrière (37 ha entre le bourg et le Haut Mesnil)
- Absence de commerce

ATOUPS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

Points forts	Points faibles
PAYSAGE – ESPACES NATURELS	
Des paysages agricoles préservés	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commune typique de la Plaine de Caen - Falaise avec des paysages de plaine et un bâti regroupé au sein du bourg et du haut Mesnil ▪ Un paysage agricole préservé 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un paysage ouvert au faible relief créant des covisibilités sensibles ▪ Manque de traitement de certaines franges urbaines notamment au Sud-Ouest du Bourg
Peu d'espaces naturels sensibles	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire préservé des risques naturels ▪ Un corridor écologique à préserver et renforcer à l'Est de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelques risques de remontée de nappes mais en dehors des espaces urbanisés ▪ Présence de la carrière entre le bourg et le Haut Mesnil créant une rupture physique et paysagère entre les deux entités
URBANISATION	
Tissu urbain	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bipolarité de l'habitat : le bourg et le Haut Mesnil de taille équivalente 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une urbanisation récente pavillonnaire davantage consommatrice d'espaces ▪ Difficultés de liens et de connexions douces entre le bourg et le Haut Mesnil en raison de l'échangeur et de la carrière
Parc de logements	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un prix du foncier attractif ▪ Un parc de logement diversifié avec des souhaits d'accueil de nouvelles populations ▪ Un bâti traditionnel de qualité ▪ Un faible taux de vacance, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adaptation des logements à la taille et aux besoins des ménages encore insuffisante pour assurer le parcours résidentiel des habitants, ▪ Absence de logements locatifs à loyer modéré ▪ Peu de possibilités de réhabilitation de logements vacants ou de changement de destination

ATOUPS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

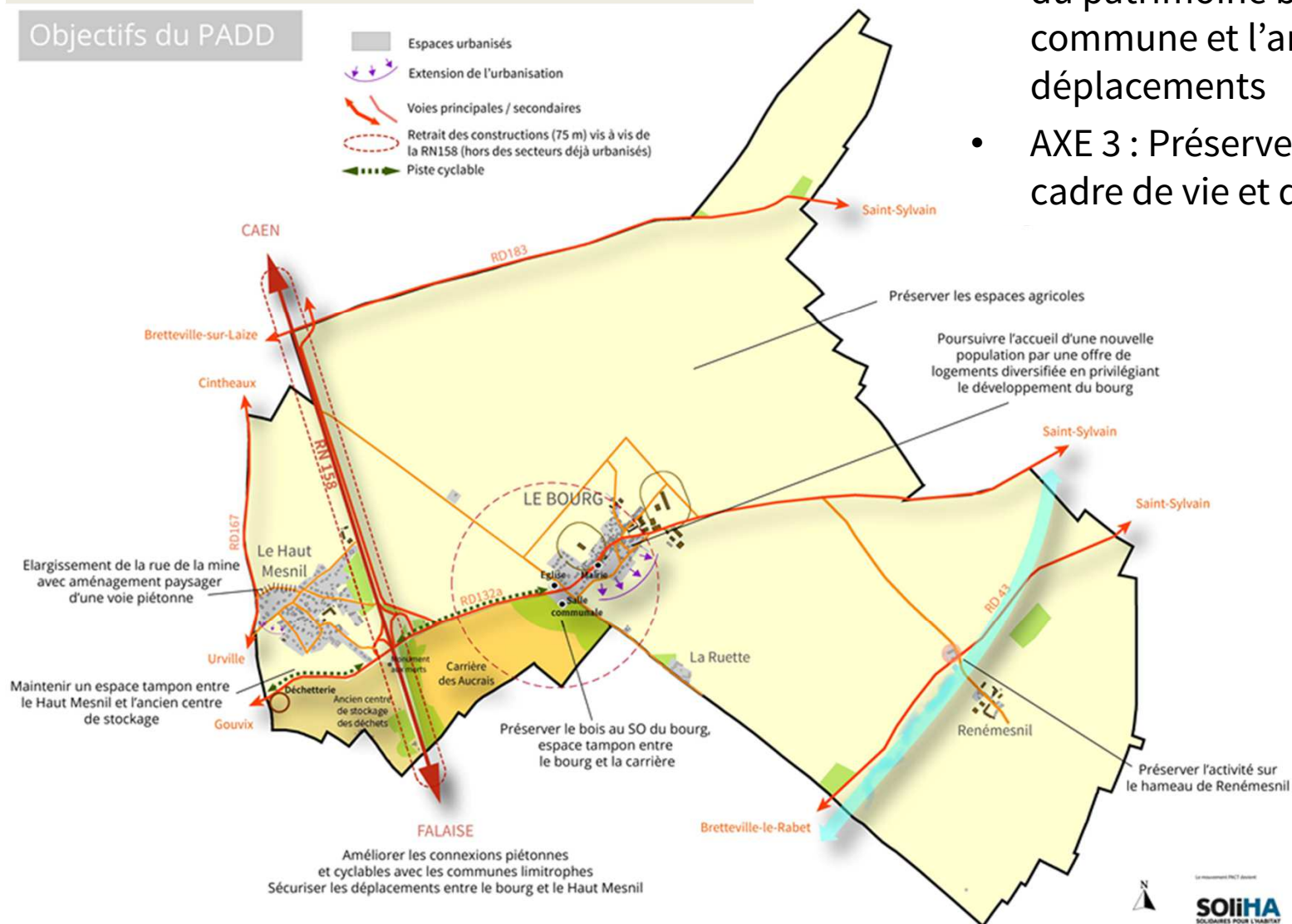
Points forts	Points faibles
Equipements et structure des voies et réseaux	
<ul style="list-style-type: none">▪ Proximité de la RN158 et de l'agglomération caennaise▪ Des équipements adaptés à l'échelle communale▪ Raccordement à l'assainissement collectif du bourg et du Haut Mesnil▪ Aménagement de la traversée du bourg▪ Présence de voies pour déplacements doux	<ul style="list-style-type: none">▪ Franchissement de l'échangeur difficile pour les cycles et piétons▪ Présence d'activités prégnantes (carrière, centre d'enfouissement, exploitations agricoles) à proximité immédiate du bourg Proximité d'activités incompatibles avec l'habitat et qui scinde la commune en deux entités
Economie	
<ul style="list-style-type: none">▪ Attractivité du territoire▪ Terres agricoles de qualité	<ul style="list-style-type: none">▪ Absence de commerces▪ Présence d'activités mais peu créatrices d'emplois locaux

LES OBJECTIFS DU PADD

- Il fixe les règles applicables aux zones définies par le plan
- Il traduit les objectifs définis par le PADD

Objectifs du PADD

- Espaces urbanisés
- ↔ Extension de l'urbanisation
- ↔ Voies principales / secondaires
- Retrait des constructions (75 m) vis à vis de la RN158 (hors des secteurs déjà urbanisés)
- ➡ Piste cyclable

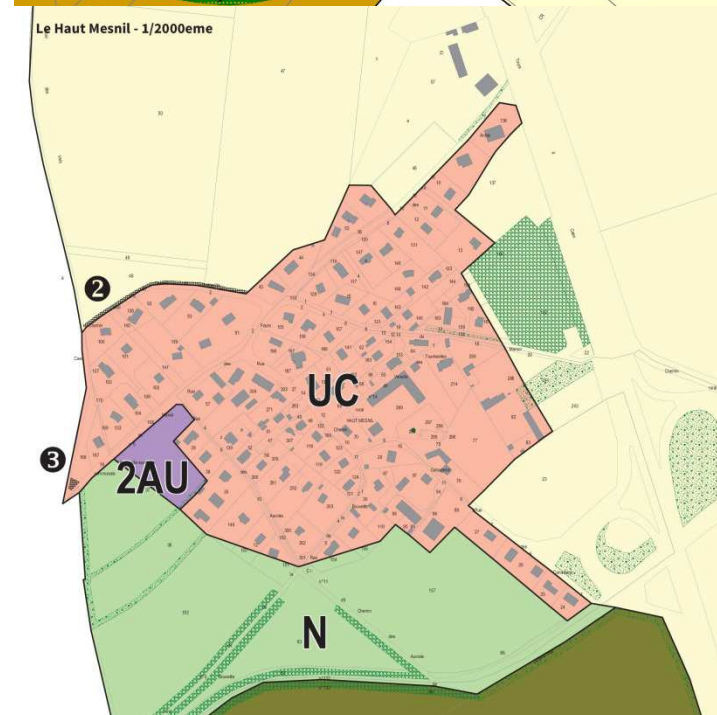
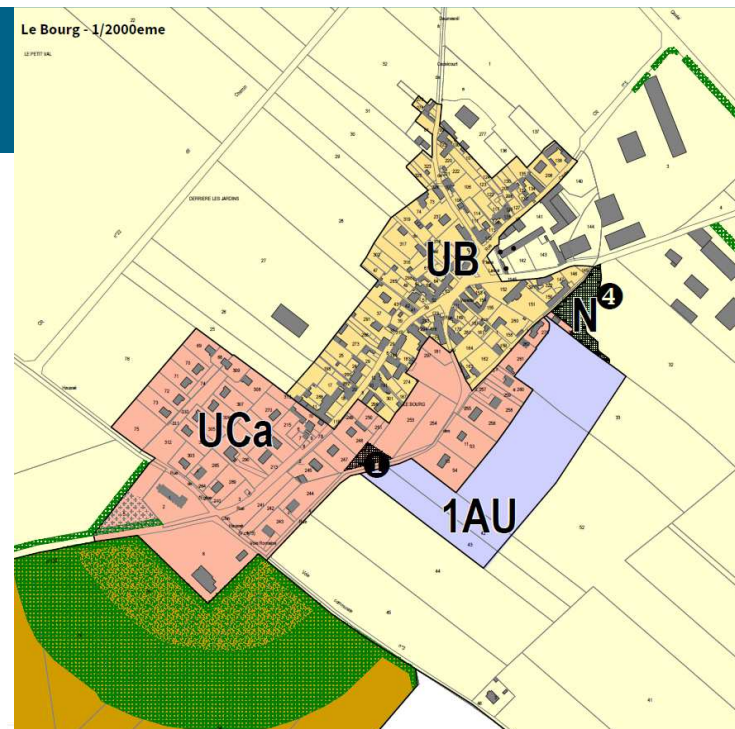


- AXE 1 : Assurer l'accueil d'une nouvelle population en maîtrisant le développement de l'urbanisation et des activités
- AXE 2 : Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti de la commune et l'amélioration des déplacements
- AXE 3 : Préserver la qualité du cadre de vie et des paysages

LES ZONES URBAINES

3 zones urbaines : prise en compte de la typologie du bâti :

- **UB : Cœur de bourg**
 - UB6 : Implantation à l'alignement des constructions ou 3m mini
 - UB7 : limite séparative ou H/2 avec 4m mini
 - UB10 : 11m faitage – 9m acrotère
- **UC : Le Haut Mesnil**
 - UC6 : Implantation à l'alignement des constructions ou 5m mini
 - UC7 : H/2 avec 4m mini
 - UC9 : emprise au sol de 30%
 - UC10 : 11m faitage – 9m acrotère
- **UCa : Extension récentes du bourg**
 - UCa6 : Implantation à l'alignement des constructions ou 3m mini
 - UCa7 : limite séparative ou H/2 avec 4m mini
 - UCa9 : emprise au sol de 30%



LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Deux secteurs de développement :

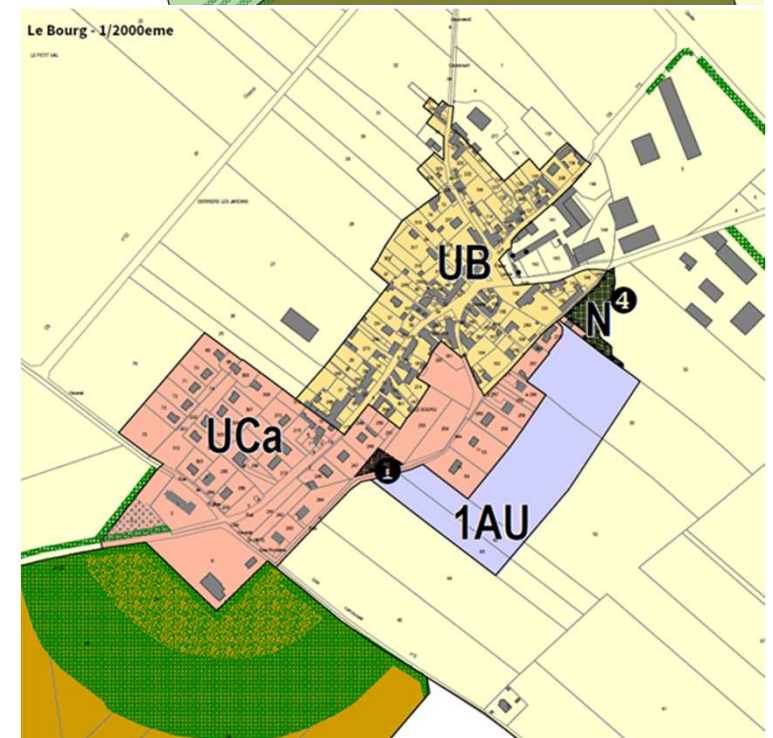
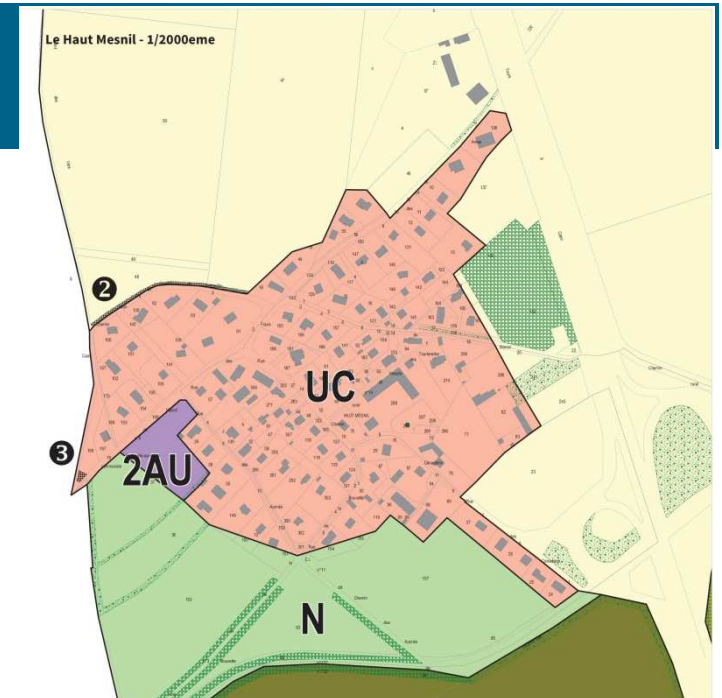
- Le bourg : **une zone 1AU**– Permis d'aménager délivré – 2,7 ha
- Le Haut Mesnil : **une zone 2 AU** à long terme de **0,6 ha**

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE :

- Dents creuses U : 0,6 ha
- Zone 1AU : 2,7 ha
- Zone 2AU : 0,6 ha

Objectif communal :

Une quarantaine de logements sur 15 ans



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement :

- Une densité de 12 log / ha
- Elargissement et aménagement de la voirie
- Implantation des constructions en fonction de l'exposition
- Création d'un cheminement piétonnier vers la mairie
- Emplacement réservé pour création d'un parking



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

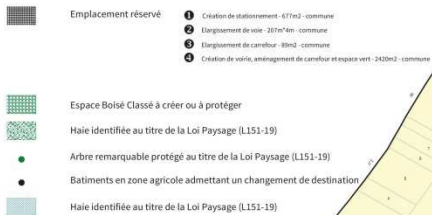
Règlement graphique

SOIiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1/5000

4.2



Zones urbaines

- UB Zone urbaine représentant le centre ancien
- UC Zone urbaine de densité plus faible

Zones à urbaniser

- 1AU Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
- 2AU Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme

Zones agricoles

- A Zone agricole
- Ab Secteur urbanisé en zone agricole

Zones naturelles ou forestières

- N Zone naturelle ou forestière
- Nc Secteur identifiant la carrière
- Nd Secteur identifiant le centre de stockage, de tri et d'élimination des déchets

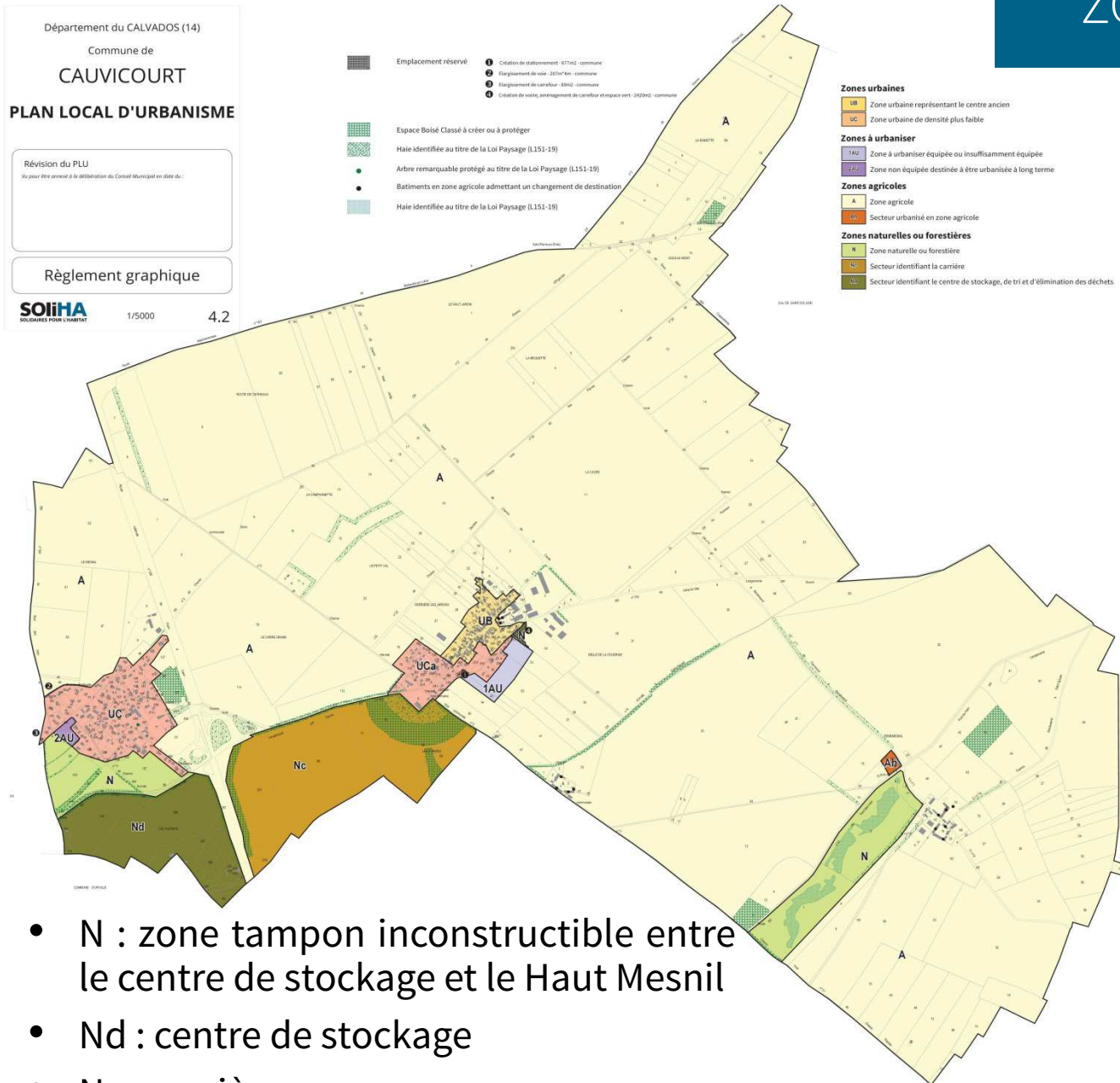
ZONES AGRICOLES (A)

- Constructions nécessaires à l'activité agricole
- Extension des maisons d'habitation
- Changement de destination des bâtiments identifiés

- **Secteur Ah** (prise en compte de l'activité existante) : extension des bâtiments à usage d'activité

Zone A : 87% du territoire communal

ZONES NATURELLES (N)



Éléments du paysage à préserver

- Espace Boisé Classé
- Loi Paysage

Sites sensibles

- Zones humides

Emplacements réservés

- Stationnement
- Elargissement de voirie
- Aménagement de carrefour
- Création voirie, aménagement de carrefour et espaces verts

- N : zone tampon inconstructible entre le centre de stockage et le Haut Mesnil
- Nd : centre de stockage
- Nc : carrière

RÉCAPITULATIF DES SURFACES

Zone	Surface	TOTAL	Potentiel urbanisable
UB	4,9 ha	27,4 ha	
UC	15,9 ha		
UCa	6,6 ha		0,6 ha
1AU	2,7 ha	3.3 ha	2,7 ha
2AU	0,6 ha		0,6 ha
N	26.5 ha	88 ha	
Nc	38,9 ha		
Nd	22,6 ha		
A	846.3 ha	846.3 ha	
TOTAL	965 ha	965 ha	3,9 ha