

commune de ARGENCES  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**POS initial approuvé le ..... 06.12 /1976**

Modification n° 1 ..... 05.02 /1985

**RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 26.05 /1988**

Modification n° 2 ..... 17.11 /1989

Modification n° 3 ..... 23.11 /1990

Modification n° 4 ..... 28.11 /1991

Modification n° 5 ..... 29.10 /1993

Modification n° 6 ..... 29.03 /1995

**RÉVISION N° 2 approuvée le ..... 21.12 /1999**

Modification n° 7 ..... 07.07 /2004

Modification n° 8 ..... 26.09 /2006

**POS R2 PLU approuvées le ..... 23.01 /2008**

## **P.L.U. - MODIFICATION N° 1 APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

LE MAIRE

Monsieur Dominique DELIVET

en date du :

### **1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1**



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

## 1- EVOLUTION DU DOCUMENT DE PLANIFICATION

*Approuvé le :*

POS initial	6 décembre 1976
Révision N°1	26 mai 1988
Révision N°2	21 décembre 1999
Élaboration du PLU	23 janvier 2008

## 2- OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cette première modification du PLU est engagée pour prendre en compte l'arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Nantes qui enjoint la commune de reclasser en zone N une propriété indument classée en zone A.

Elle permettra de plus d'anticiper sur l'application du SCOT de Caen Métropole en ce qui concerne en particulier les obligations en terme de densité des quartiers résidentiels, de créer un emplacement réservé ainsi que de procéder à quelques mises à jour et modifications réglementaires.

## 3- CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

### 3.1 *Modification du périmètre de la zone N au Mesnil*

Les constructions du Haras situé au mesnil au nord de la RD231a, sont reclassées en zone N. En effet si elles accueillent des activités équestres, aucune activité d'élevage n'y étant pratiquées, elles ne peuvent être classées en zone A.

#### MODIFICATION DU PLU :

- Le règlement graphique est modifié : la zone N voisine est étendue.

### 3.2 *Suppression de la possibilité de créer des logements dans la zone d'activité*

Afin de préserver la vocation des zones d'activités, qui est d'accueillir des entreprises dont l'activité est incompatible avec la proximité de logements ou pour le moins, pas souhaitable, du fait de leurs contraintes d'exploitation, des nuisances ou des risques qu'elles peuvent engendrer, la faculté de créer des logements est supprimée.

En effet, leur multiplication induit sous l'effet de la pression foncière dans la plaine de Caen, risque à terme de limiter l'activité des entreprises voisines qui sont indispensables à la dynamique économique de la communauté de communes.

#### MODIFICATION DU PLU :

Les articles UE1 et UE2 sont modifiés en conséquences.

### **3.3 Prise en compte des densités d'urbanisation prévues par le SCOT de CAEN METROPOLE**

La commune d'ARGENCES est classée, avec sa voisine MOULT, « Pole Principal » dans l'armature urbaine. A ce titre, elle se voit attribuer un rôle majeur : accueillir un important développement résidentiel dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines, ainsi que l'essentiel des équipements et services nécessaires à l'animation de cette partie du territoire située à l'est de l'agglomération caennaise.

En conséquences, afin de permettre la mise en œuvre d'une densité nette d'urbanisation de l'ordre de 25 logements par hectare dans les futurs quartiers résidentiels, plusieurs dispositions du règlement des zones U et 1AU sont modifiées.

#### **Modification de l'article 7 du règlement des zones U et 1AU**

Afin de faciliter une meilleure occupation des parcelles, le recul minimal prescrit en limites séparatives de propriétés est réduit de 4m à 2m.

##### **Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

(...)

Sur le reste de la zone :

*Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m.*

(...)

##### **Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les nouvelles constructions sont implantées :*

*- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera pas inférieure à 2m .*

*- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.*

*De plus, les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m, pourront être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés.*

*Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.*

Il est de plus précédé en U7 à quelques ajustements du texte pour clarifier la règle

#### **Modification de l'article 10 du règlement de la zone 1AU**

Afin de rendre plus explicite la règle de hauteur et la possibilité de construire de petits immeubles avec un étage en attique, l'article 1AU10 est complété.

##### **Article 1AU.10 Hauteur des constructions**

*Les constructions auront une hauteur totale inférieure à 12m et une hauteur à l'égout (ou à l'acrotère de l'étage droit) inférieure à 6,5m. Elle est comptée en tout point sous l'emprise de la construction, par rapport au terrain naturel avant travaux.*

*Cependant, en bordure de places, d'espaces verts communs ou d'une voie principale, elles pourront comprendre un niveau supplémentaire, soit : deux niveaux droits et deux niveaux sous combles ou trois niveaux droits et un niveau sous combles ou en attique, dans les limites fixées par les Orientations Particulières d'Aménagement du PADD.*

*Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.*

### **Modification de l'article 14 du règlement de la zone 1AU**

Le COS est porté de 0,30 à 0,35, pour permettre la densité d'urbanisation prévue par le SCOT de Caen Métropole.

#### MODIFICATION DU PLU :

- Les articles U7, 1AU7, 1AU10 et 1AU14 sont modifiés.

### **3.4 Création d'un emplacement réservé**

Afin de prévoir, sur la RD41, l'aménagement de l'entrée de ville OUEST, et d'assurer le maillage des voies vertes, l'emplacement réservé N° 2 est complété.

Il permettra l'aménagement d'un nouveau carrefour dans la continuité du chemin rural et de la nouvelle rue à créer au sein de la zone 1AU, ainsi que la mise en continuité de la voie verte qui bordera la RD141 au Nord avec les chemins existants ou prévus au Nord et au Sud.

#### MODIFICATION DU PLU :

- L'emplacement réservé N°2 au profit de la commune est étendu ; il est numéroté 2a et un second numéroté 2b est créé. Le règlement graphique est complété en conséquences.

### **3.5 Prise en compte en continue de la carte "Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes Eaux"**

La DREAL a procédé à une importante mise à jour de la carte qui permet de caractériser les secteurs où les infrastructures profondes (sous-sols / réseaux) pourraient être soumises à un risque d'inondation. La nouvelle carte, datée de décembre 2010 diffère fortement de celle qui avait été prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

Or le PLU avait, lors de son élaboration reportée sur le règlement graphique la zone issue de la première carte alors publiée.

Aussi, afin de prendre en compte l'évolution continue de la connaissance des risques naturels et d'éviter tout conflits de règles, cette indication est supprimée sur le règlement graphique et le règlement écrit fait référence à la dernière carte publiée par la DREAL.

On notera que l'information la plus récente est accessible sur le site internet de la DREAL.

#### MODIFICATION DU PLU :

- Le règlement graphique est modifié ; La zone jaune clair hachurée dite "Zones d'affleurement de la nappe phréatique " est supprimée.
- Le règlement est modifié ;

### **3.6 Ajustement du texte de l'article U9**

Pour lever une ambiguïté dans la lecture de l'article U9 le texte suivant :

" En Ub :

*-dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies : Néant."*

L'expression "néant" est remplacée par "pas de règle"

#### MODIFICATION DU PLU :

- Le règlement est modifié ;

### **3.7 Mise à jour des dispositions générales du règlement**

Il est pris en compte les évolutions récentes de la réglementation en ce qui concerne :

- la reconstruction, restauration d'un bâtiment,
- les coupes et abatages,
- la prise en compte du risque sismique.

De plus, le glossaire est complété en ce qui concerne :

- la définition d'un attique ;

## **4- RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L123-13 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

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

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

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