

# Commune de SAINT SAUVEUR LE VICOMTE

## MODIFICATION SIMPLIFIEE

Du PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2005  
Modification n° 1 approuvée le 04 août 2007  
Modification n° 2 approuvée le 29 juillet 2008  
Modification n° 3 approuvée le 17 septembre 2009  
Modification n° 4 approuvée le 01 juin 2010  
Modification simplifiée approuvée le :

OCTOBRE 2014

## 1. La procédure de modification simplifiée du PLU

---

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » n°2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Article L.123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L.123-6 à L.123-13, R123-15 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit :

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social
- D'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique
- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

## 2. Présentation de la commune – Données de cadrage

### 2.1. Territoire

#### Commune :

- située au cœur du Cotentin dans le département de la Manche (50)
- de 3427 hectares
- altitude moyenne : 40m
- traversée par la Douve du Nord-Ouest au Sud-Est et ses affluents la Fil de Georges au Sud et la Sandre au Nord-Est



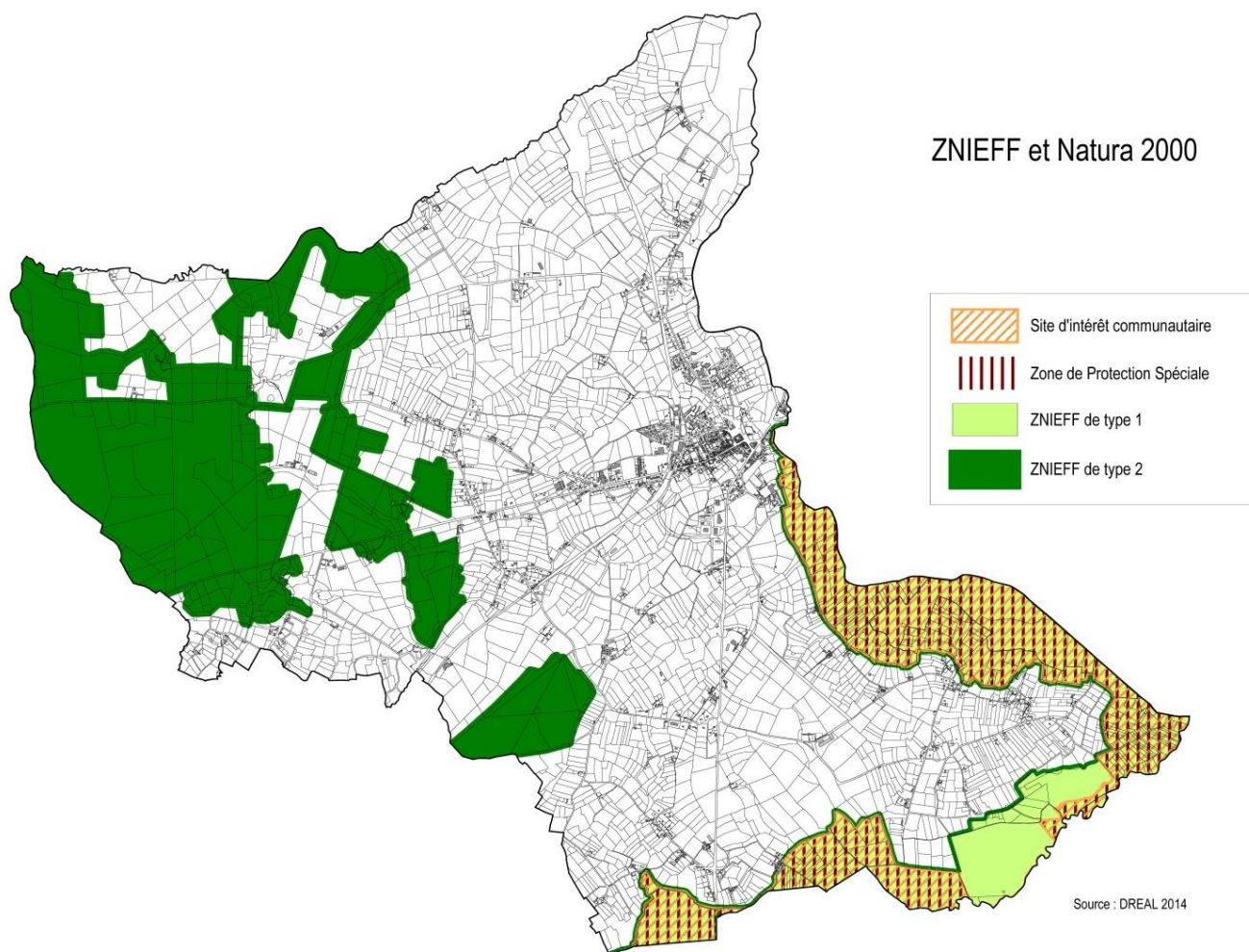
### 2.2. Paysages et zones sensibles

#### 3 entités paysagères :

- 530 ha de bois à l'Est du territoire avec notamment la Forêt domaniale de St Sauveur
- le bocage recouvrant l'essentiel du territoire
- les marais en limite Est et Sud de la commune

#### Un patrimoine naturel sensible :

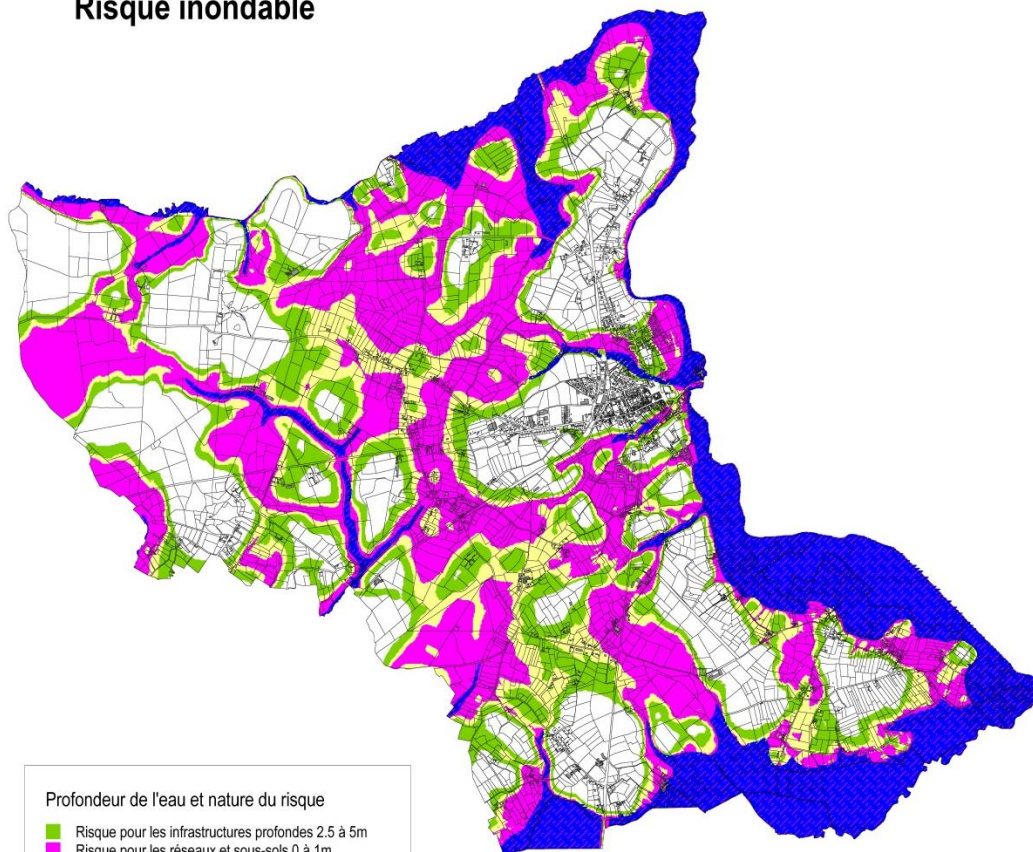
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : le Marais de la Vallée du Gorget, la marais de la Moyenne Vallée de la Douve, le marais du Cotentin et du Bessin, la forêt de St Sauveur et les Landes du Mont de Besneville
- les Marais du Cotentin et du Bessin identifiés ZNIEFF, Zone d'intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), Site RAMSAR (Zone humide d'importance internationale), Zone de protection spéciale (ZPS) et Site d'importance communautaire (SIC).
- Les marais de la Sangsurière et de l'Adriennerie : Site d'Importance Communautaire



### 2.3. Des risques naturels identifiés

- Des zones inondables par débordement de la Douves et la Sandre
- Des risques de remontée de la nappe phréatique sur l'ensemble du territoire
- Des zones de submersion marine au niveau des cours d'eau et notamment au Sud Est du territoire
- Des chutes de blocs au Sud du territoire
- Une commune classée en sismicité faible

## Risque inondable



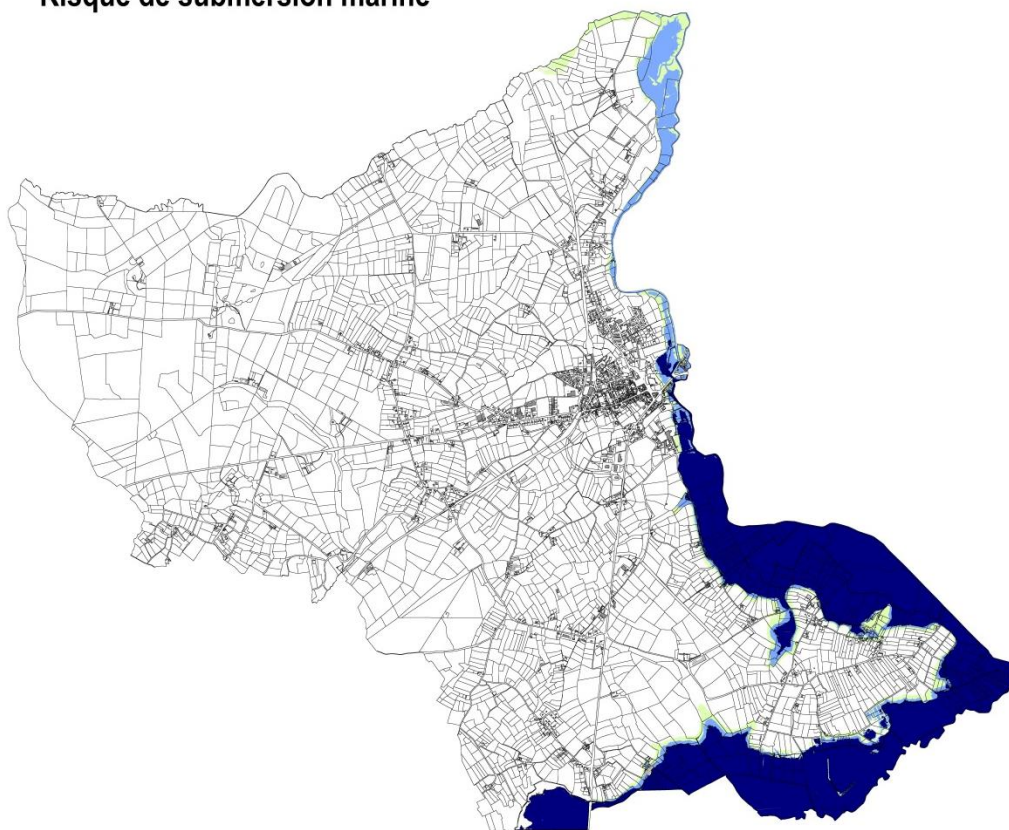
Profondeur de l'eau et nature du risque

- Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5m
- Risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
- Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m

■ Zone inondable

Source : DREAL 2014

## Risque de submersion marine

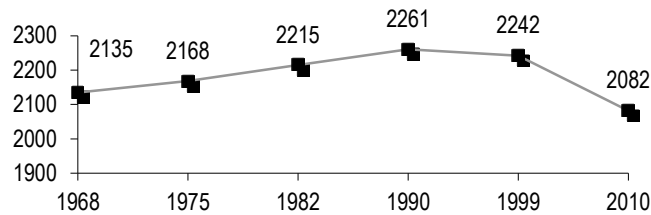


- Zones situées 0 à 1 m au dessus du niveau de référence
- Zones situées 0 à 1 m en dessous du niveau de référence
- Zones situées plus d'1 m en dessous du niveau de référence

Source : DREAL 2014

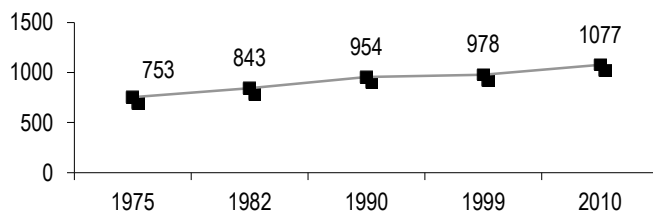
## 2.4. Population et logements

### ● Démographie



- Une population en baisse depuis 1990 avec un taux de variation annuelle de  $-0.5\%$  entre 1999 et 2010
- Un solde migratoire légèrement positif mais qui ne compense pas un solde naturel négatif de  $-0.8\%$
- Un vieillissement de la population avec un fléchissement de l'ensemble des classes d'âge les plus jeunes
- 2.3 personnes par ménage (INSEE 2010)

### ● Logements



- Un nombre de logements croissant
- 82% de résidences principales
- 143 logements locatifs sociaux soit près de 16% des résidences principales
- Un taux de construction dynamique de l'ordre d'une dizaine de logements par an depuis 2000

### ● Economie

- Un pôle de services et commerces de proximité
- Zone d'activité de l'abbaye
- Une trentaine d'exploitations agricoles
- Une offre de 973 emplois en 2010
- Une petite activité touristique reposant sur le patrimoine culturel

## 3 – Cadre législatif et réglementaire

### 3.1 Le PLU de la commune et l'objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur le Vicomte a été approuvé le 13 décembre 2005. Les principaux objectifs du PLU reposent sur cinq orientations générales d'aménagement :

- Développer l'économie locale et maintenir le niveau de service à la population
- Pérenniser l'économie agricole
- Promouvoir le développement du parc de logements
- Poursuivre le développement touristique

- Aménager le cadre de vie et préserver l'environnement

Une première modification a été effectuée en Mars 2007 portant sur une modification des conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies dans les zones A et N.

Une seconde modification en 2008 a permis d'ajuster les limites des zones Nc et UC et les dispositions réglementaires des articles 11, A6 et UCe.

En 2009, une troisième modification a permis l'extension de la zone d'activité de l'Abbaye et de la zone 1AU de la Malbreche.

### 3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du Pays du Cotentin. Le Syndicat mixte du SCOT du Pays du Cotentin a été créé par arrêté préfectoral à cet effet, le 05 avril 2007. Le SCOT est approuvé depuis le 12 avril 2011.

Le développement envisagé repose sur la mise en valeur des atouts du territoire :

- Les pôles d'excellence économique dont le secteur « énergies »
- Les frontières aquatiques et les ports, vecteurs de communication et d'échanges
- La diversité des atouts paysagers et naturels, base du développement touristique

Le DOG vise quatre grands objectifs :

- Une stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire
- L'organisation du développement du territoire autour de 4 thèmes : La gestion des flux de personnes et de marchandises, le développement résidentiel, l'aménagement commercial, les équipements et services
- Les modalités de gestion environnementale
- L'évolution du paysage et des développements urbains

### 3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

Outre les documents supracommunaux, un certain nombre de lois et articles du Code de l'Urbanisme encadrent la réalisation des documents d'urbanisme et leur évolution notamment :

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)
- L'article L.110 du code de l'urbanisme
- L'article L.121-1 du code de l'urbanisme
- La loi Paysage
- La loi Barnier
- La loi sur l'eau
- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

Le projet de modification simplifiée visant la rectification d'une erreur matérielle ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel. Il intègre également la prise en compte de l'environnement et la préservation des ressources et espaces naturels. A noter par ailleurs que la modification portera une attention particulière à la prise en compte des risques naturels.

## 4. Présentation de la modification simplifiée

### 4.1. Objet et contexte

Le projet de modification simplifiée vise à la rectification d'une erreur matérielle ayant conduit au mauvais classement de la zone du Moulin à savoir N au lieu de UX.

En effet, pour mémoire, cette zone qui était classée UX dans le Plan d'Occupation des Sols de 1988 a été classée N dans le Plan Local d'Urbanisme de 2005 occultant dans ce cadre l'activité en place.

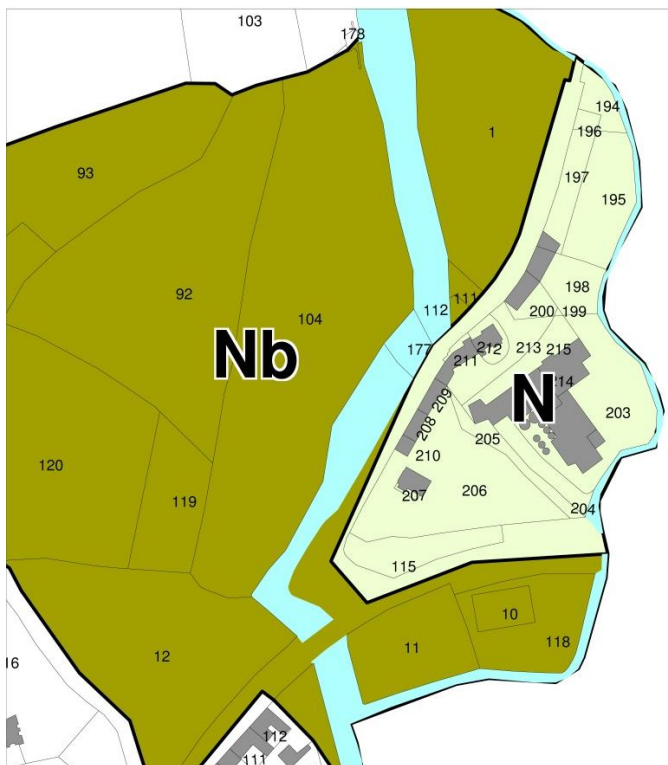
Lors de l'enquête publique, la directrice de l'établissement avait déjà soulevé cet erreur. Le commissaire enquêteur avait dans ce sens noté dans son rapport :

« Le classement en zone N, bien qu'il s'appuie sur le relevé des risques naturels ne semble pas correspondre à l'utilisation actuelle de ce secteur. L'outil industriel étant toujours susceptible d'évoluer, il serait dommage de geler toute transformation, l'analyse des années antérieures ne démontre pas d'inondations importantes sur le site. Le classement de ce secteur en zone UX mérite d'être étudié. ».

Malgré plusieurs évolutions du PLU, cette modification n'a pas été réalisée entraînant une nouvelle demande de la directrice. Il est à noter que l'entreprise actuelle sur le site compte 9 salariés et représente un maillon essentiel dans le tissu économique local.

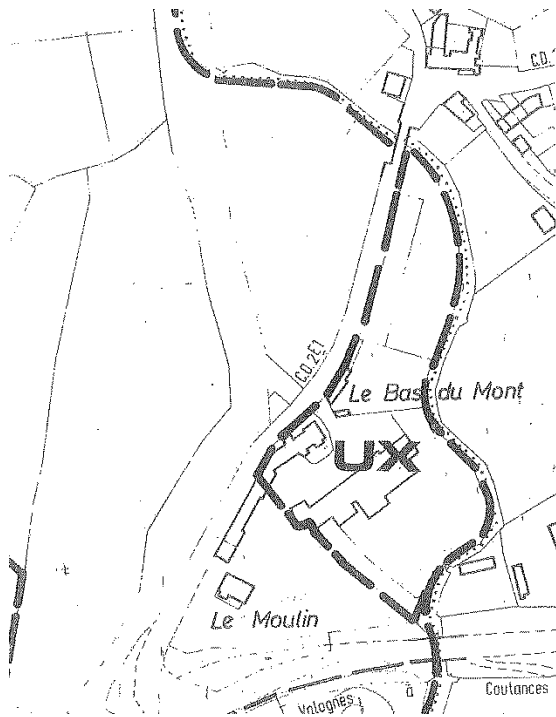
### 4.2. Présentation du projet

#### PLU actuel

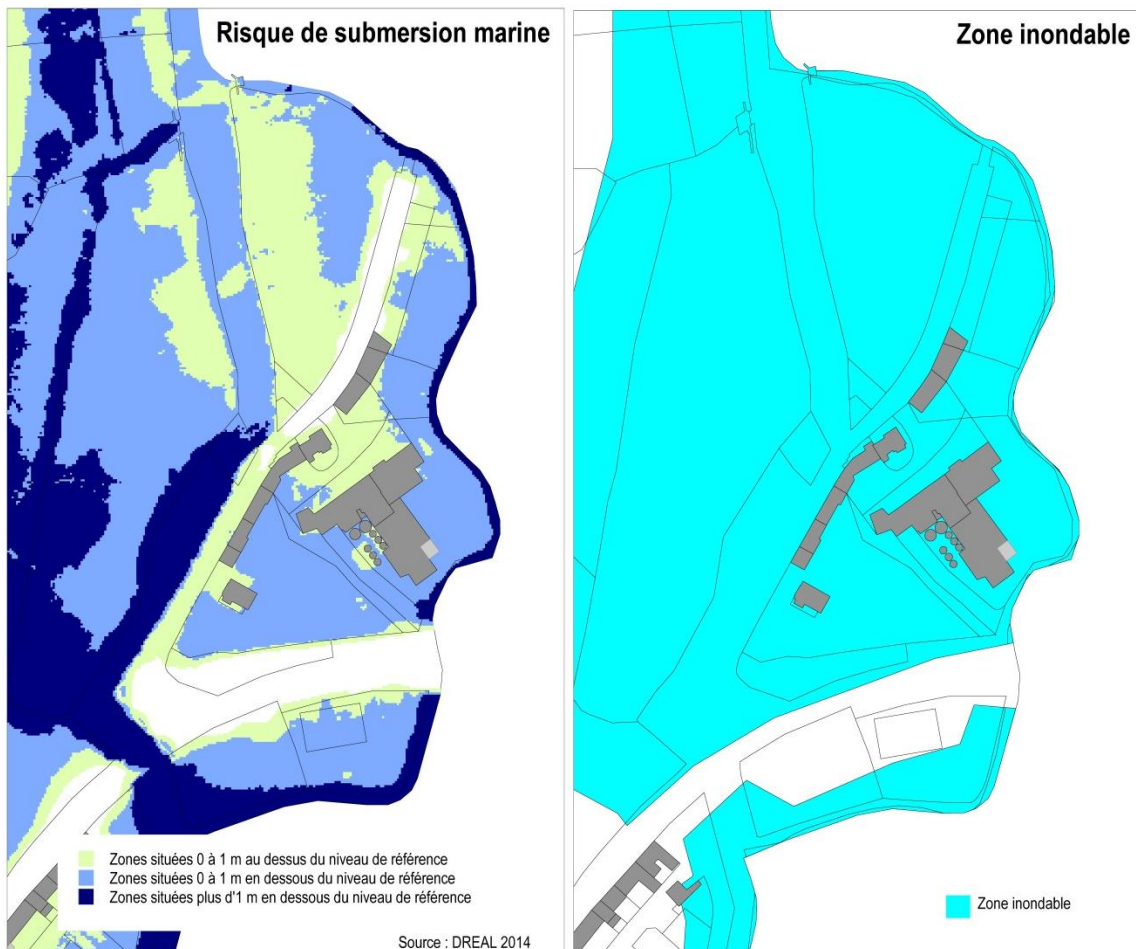


La demande de rectification concerne la moitié Nord de la zone N identifiée au niveau du lieu-dit le Moulin représentant 1 hectare telle qu'elle apparaissait dans le Plan d'Occupation des sols. La zone UX identifiait alors une entreprise en place toujours en activité aujourd'hui et permettait une évolution du site.

POS 1988



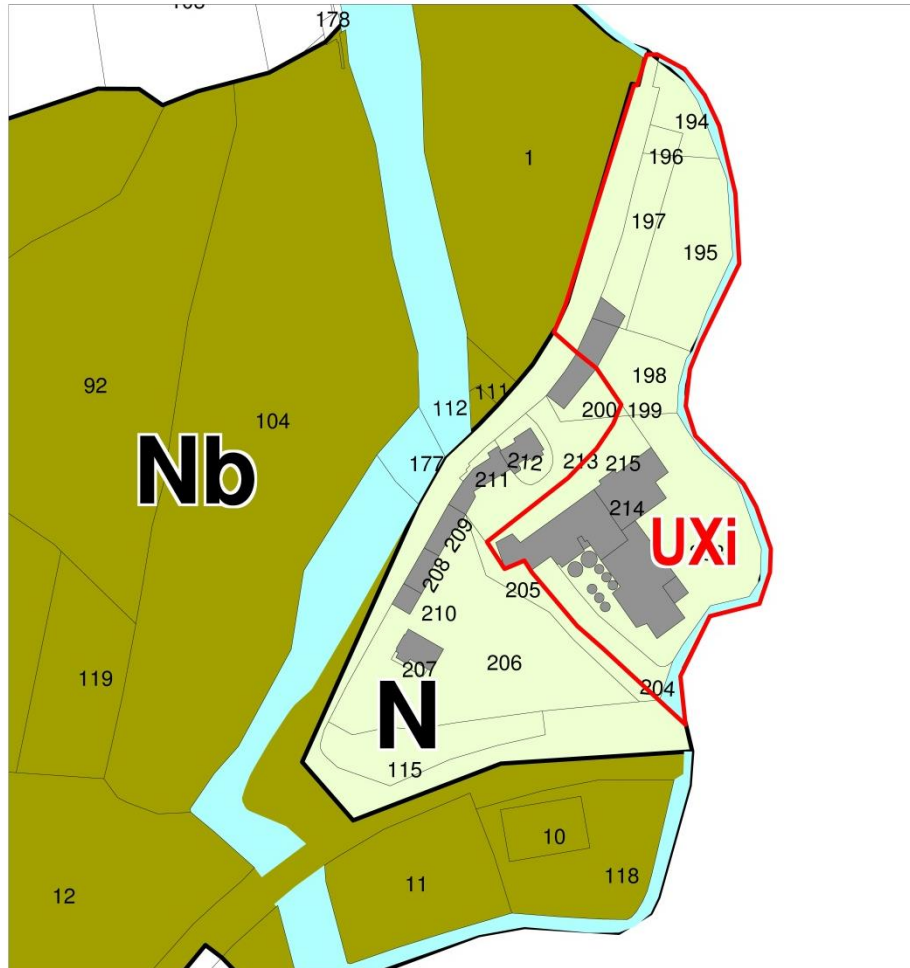
Si le POS indiquait déjà un risque inondable bien qu'en aléa faible sur le site, ces risques sont confirmés aujourd'hui par la DREAL. Il apparaît dans ce sens un risque inondable par débordement de cours d'eau mais également par submersion marine.



### 4.3. Proposition de modification simplifiée

Au regard de ces dispositions, il est proposé de reclasser l'entreprise selon un secteur UXi permettant d'intégrer des dispositions assurant la sécurité des biens et personnes face au risque inondable.

#### Proposition de PLU modifié



#### Proposition de règlement modifié

## ZONE Ux

#### Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales ou industrielles. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics.

**UXi : secteur en zone inondable**

#### Article Ux.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article Ux 2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravaning, et l'implantation de mobil home.
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- Les maisons individuelles

### Article Ux.2 : Occupations ou utilisations du soi soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions, et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité,
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, ou aux services d'intérêt général
- Les équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les quartiers résidentiels,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure de la zone,
- Les aires de stationnement.

En secteur UXi : Sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter l'alea et la vulnérabilité du site

- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation et s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.
- L'extension mesurée des constructions existantes
- Les constructions liées à l'activité existante sous réserve de prendre les dispositions nécessaires à la sécurité des biens et des personnes

De plus en zone bleue de submersion marine, les nouvelles constructions liées à l'activité existante et la reconstruction après sinistre lié à l'aléa sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

- D'avoir une zone refuge permettant l'évacuation (étages, combles,...) avec accès secours
- D'un niveau plancher à la cote de référence (4.5 mIGN69) + 20 cm
- D'interdire les sous-sols
- De placer au-dessus de la cote de référence les stockages du fuel et de gaz (citernes)
- D'interdire les remblais (sauf si ils ont pour objet la protection des lieux habités)

### Article Ux.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, tout nouvel accès sur la RD900 est interdit.

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique.

### Article Ux.4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ÉLECTRICITÉ-TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article Ux.5 : Taille minimale des parcelles constructibles**

Néant.

#### **Article Ux.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de recul portées sur le plan.

En l'absence d'indications,

- les constructions en vitrine le long de la RD900 devront être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30m.
- les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10m.

L'extension mesurée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser à caractère résidentiel,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction ; cette distance ne sera jamais inférieure à 4m

*\* est prise en compte : la hauteur maximale au faîtage ou la hauteur maximale à l'acrotère pour les constructions en toiture terrasse. Elle est comptée par rapport au terrain naturel avant travaux sous l'emprise de la construction.*

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

#### **Article Ux.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux avec un minimum de 4m

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

#### **Article Ux.9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **Article Ux.10 : Hauteur des constructions**

Néant.

#### **Article Ux.11 : Aspect extérieur**

##### Aspects des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres. Les constructions d'annexes en matériaux de fortune sont interdites.

De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

##### Couleurs et aspects :

Les façades, les soubassements et les murs de soutènement et de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparent devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

Toitures et couvertures :

Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions voisines.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériau utilisé pour la toiture.

Implantation dans le terrain

Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25%.

Clôture :

Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2m. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.

Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2m.

**De plus en secteur UXi les clôtures pleines formant un obstacle aux écoulements sont interdites.**

**Article Ux.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et espaces communs de la zone.

**Article Ux.13 : Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs et les parkings. Les talus seront végétalisés. Les haies de conifères sont interdites.

Dans le secteur situé le long de la RD900 :

Les plantations à créer inscrites au plan seront constituées d'un alignement d'arbres de hautes tiges.

Les clôtures grillagées implantées le long des voies seront doublées de haies basses taillées

Il doit être aménagé un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stockage de matériaux sont interdites dans la bande de recul prescrites par rapport à l'alignement

*Rappel :*

*les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;*

*les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*

*la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article Ux.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Néant.

Département de la Manche (50)

Commune de :

**SAINT SAUVEUR LE VICOMTE**

---

**MODIFICATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



5965

## A. Rapport de Présentation

---

# RAPPORT DE PRESENTATION

# SOMMAIRE

1. Présentation de la commune – Données de cadrage.....	5
2. Motifs de la modification .....	5
3. Cadre législatif et réglementaire .....	5
3.1. Le PLU de la commune et les propositions de modifications .....	5
3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Cotentin .....	6
3.3. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme .....	6
4. Modifications .....	9
<b>REGLEMENT APRES MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi «Solidarité et Renouveau Urbain» n°2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n°2003-590 «Urbanisme et Habitat» du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiation et sous la responsabilité de la commune (Article L.123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L.123-6 à L.123-13, R123-15 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les conditions définies par l'article L.123-13, le PLU peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son PLU, sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle remet en cause dans un cadre limité, les orientations fixées dans le PADD.

Elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée.

La loi précise que ce projet doit être «une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité».

Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin la loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du PLU.

## 1. Présentation de la commune – Données de cadrage

- Commune :
  - située au cœur du Cotentin dans le département de la Manche (50)
  - de 3427 hectares
  - altitude moyenne : 40m
  - traversée par la Douve du NO au SE et ses affluents la Fil de Georges au Sud et la Sandre au NE
- 3 entités paysagères :
  - 530 ha de bois à l'Est du territoire avec notamment la Forêt domaniale de St Sauveur
  - le bocage recouvrant l'essentiel du territoire
  - les marais en limite Est et Sud de la commune
- Un patrimoine naturel sensible :
  - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : le Marais de la Vallée du Gorget, le marais de la Moyenne Vallée de la Douve, le marais du Cotentin et du Bessin, la forêt de St Sauveur et les Landes du Mont de Besneville
  - les Marais du Cotentin et du Bessin identifiés ZNIEFF, Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), Site RAMSAR (Zone humide d'importance internationale), Zone de protection spéciale (ZPS) et Site d'importance communautaire (SIC).
- Des risques naturels :
  - des zones inondables par débordement de la Douve et de la Sandre
  - des risques de remontée de la nappe phréatique sur l'ensemble du territoire

## 2. Motifs de la modification

La commune a pour projet la réalisation d'un lotissement à usage locatif. Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Il s'attache au respect des règles d'éco conditionnalité fixées par le conseil général, notamment par la construction de voies plus étroites et dans l'écoulement des eaux pluviales.

## 3. Cadre législatif et réglementaire

### 3.1. Le PLU de la commune et les propositions de modifications

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte a été approuvé le 13 décembre 2005.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur cinq orientations générales d'aménagement :

- Développer l'économie locale et maintenir le niveau de service à la population
- Pérenniser l'économie agricole
- Promouvoir le développement du parc de logements
- Poursuivre le développement touristique
- Aménager le cadre de vie et préserver l'environnement

Une première modification, approuvée par le conseil municipal le 27 mars 2007, concerne les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies dans les zones A et N.

## A. Rapport de Présentation

Une seconde modification approuvée par le conseil municipal le 29 juillet 2008 a permis d'ajuster les limites des zones NC et UC et les dispositions réglementaires des articles 11, A6 et UCe.

Une troisième modification approuvée par le conseil municipal le 17 septembre 2009 a permis l'ouverture à l'urbanisation de la zone artisanale et compléter certains points du règlement.

### 3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Cotentin

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le schéma directeur approuvé le 26 novembre 1998 valant **SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)**. Les orientations en sont les suivantes :

- Densifier les interdépendances dans une structure multipolaire
- Modérer les extensions urbaines
- Organiser l'armature des infrastructures en les hiérarchisant
- Permettre le redéploiement économique
- Assurer l'équilibre protection-valorisation du patrimoine naturel, urbain et historique
- Conforter les solidarités internes

Le Syndicat mixte du SCOT du Pays Cotentin a été créé par arrêté préfectoral à cet effet, le 05 avril 2007. L'étude en est à sa phase de définition des scénarii de développement.

### 3.3. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle suivante :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

## A. Rapport de Présentation

- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### - La loi d'orientation sur la ville (L.O.V)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

La L.O.V destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U.

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- la diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités,
- la responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine,
- la participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

### - La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

De plus, l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme stipule sur les P.L.U que : «D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.»

### - La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1<sup>er</sup> de la loi stipule que :

- les espaces, les ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation,

## A. Rapport de Présentation

- leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre des générations futures à répondre aux leurs (...)

### - La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1<sup>er</sup> stipule que «l'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.»

Cette loi complète l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du Code des Communes par le biais du P.O.S :

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### - La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux,
- développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général,
- réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratifs,
- renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités.

**Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles visent une mise en cohérence et une affirmation des choix d'urbanisation exprimés lors de la réalisation du PLU.**

**Le projet de modification s'inscrit dans le respect des lois précitées.**

## A. Rapport de Présentation

### 4. Modifications

#### *Les modifications du Plan Local d'Urbanisme ont pour objet :*

- ➔ de permettre dans la zone Uc la desserte des constructions et installations par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La rédaction de l'article « Uc 3 II – Voirie » deviendrait :

«Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.»

- ➔ de redéfinir l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La rédaction de l'article Uc 6 deviendrait :

«Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Sauf en Uce : Lorsque, le long d'une voie, les constructions respectent un alignement alors les nouvelles constructions s'y conformeront. De plus, afin d'éviter tout stationnement ou manœuvre sur les voies lors de l'entrée et de la sortie des véhicules, les nouveaux porches ou portails seront implantées en retrait de l'alignement, à une distance de cet alignement au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni le long des voies nouvelles créées au sein d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas la distance prescrite ci-dessus.

Les dispositions de l'alinéa 1 relatives à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas dans le cadre d'opérations d'ensembles ou de bâtiments publics.

- ➔ d'exclure la réalisation de logements sociaux d'une part des dispositions de l'article Uc 9 relatives aux pourcentages de l'emprise au sol des constructions par rapport à l'unité foncière, et d'autre part, des dispositions de l'article Uc 13 relatives aux conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

La modification consisterait :

1) A modifier le dernier alinéa de l'article Uc 9 de la façon suivante :

« 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, ni lors de l'aménagement des constructions existantes, ni à la réalisation de logements sociaux ».

2) A ajouter un alinéa à la fin de l'article Uc 13 stipulant que :

«Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans le cadre de la réalisation de logements sociaux et de bâtiments publics».

## A. Rapport de Présentation

- ➔ de préciser l'article 11 des zones Ub, Uc, 1Au et N pour permettre l'autorisation d'implantation d'annexes et abris de jardin dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans l'environnement en harmonie avec les constructions existantes.

Dans les zones précitées l'article relatif aux dispositions supplémentaires de l'aspect extérieur serait rédigé ainsi :

«Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la construction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. Elles ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune»

Département de la Manche (50)

Commune de :

# SAINT SAUVEUR LE VICOMTE

---

## MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

ETUDE L.111-1-4



## A. Rapport de Présentation

---

# RAPPORT DE PRESENTATION

## A. Rapport de Présentation

---

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Article L.123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L.123-6 à L.123-13, R123-15 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les conditions définies par l'article L.123-13, le PLU peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son PLU, sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle remet en cause dans un cadre limité, les orientations fixées dans le PADD.

Elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ».

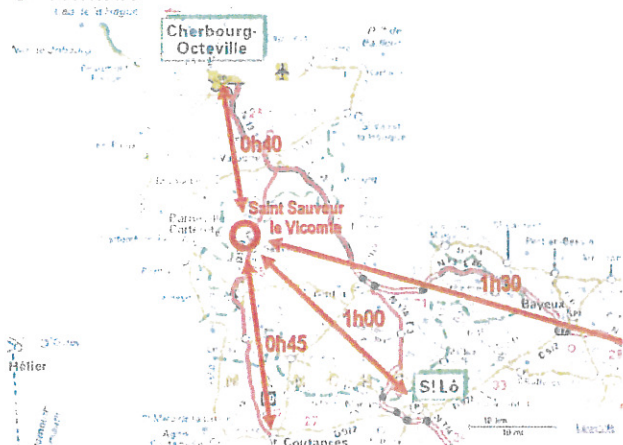
Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin la loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du PLU.

# A. Rapport de présentation

## 1 – Présentation de la commune - Données de cadrage

### ● Territoire



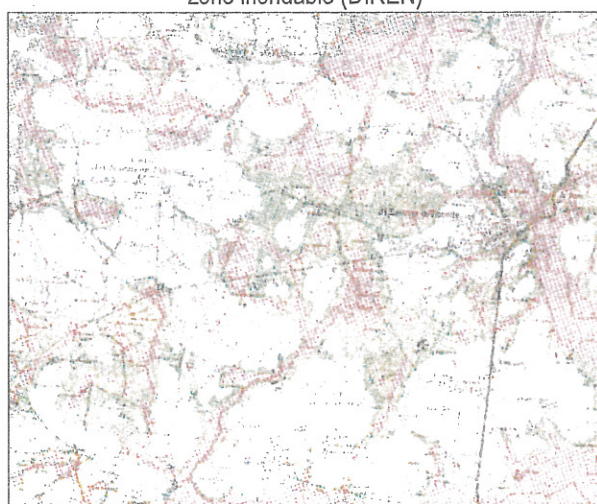
Commune :

- située au coeur du Cotentin dans le département de la Manche (50)
- de 3427 hectares
- altitude moyenne : 40m
- traversée par la Douves du NO au SE et ses affluents la Fil de Georges au Sud et la Sandre au NE

### ● Paysages et zones sensibles



zone inondable (DIREN)



remontées de la nappe phréatique (DIREN)

3 entités paysagères :

- 530 ha de bois à l'Est du territoire avec notamment la Forêt domaniale de St Sauveur
- le bocage recouvrant l'essentiel du territoire
- les marais en limite Est et Sud de la commune

Un patrimoine naturel sensible :

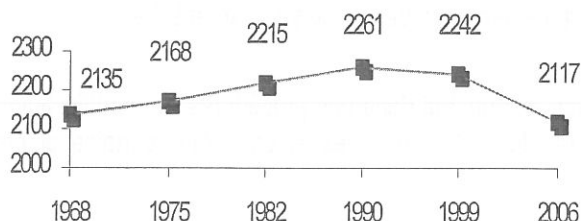
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : le Marais de la Vallée du Gorget, la marais de la Moyenne Vallée de la Douve, le marais du Cotentin et du Bessin, la forêt de St Sauveur et les Landes du Mont de Besneville
- les Marais du Cotentin et du Bessin identifiés ZNIEFF, Zone d'intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), Site RAMSAR (Zone humide d'importance internationale), Zone de protection spéciale (ZPS) et Site d'importance communautaire (SIC).

Des risques naturels :

- Des zones inondables par débordement de la Douves et la Sandre
- Des risques de remontée de la nappe phréatique sur l'ensemble du territoire

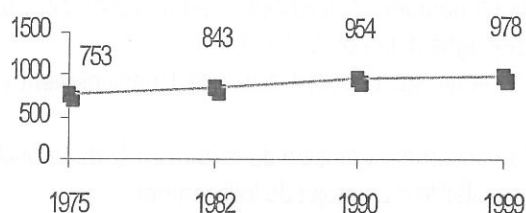
## A. Rapport de présentation

### ● Démographie



- Population en baisse depuis 1990
- Solde migratoire proche de 0
- Vieillesse de la population
- 2.4 personnes par ménage (INSEE 1999)

### ● Logements



- Nombre de logements croissant
- 88% de résidences principales
- 92 logements locatifs sociaux soit près de 14% des résidences principales
- un taux de construction dynamique de l'ordre de 8 logements par an

### ● Economie

Environ 920 emplois :
Activité tertiaire : 62%
Industrie : 17%
Agriculture : 9%

- Pole de services et commerces de proximité
- Zone d'activité de l'abbaye
- 33 exploitations agricoles
- Petite activité touristique reposant sur le patrimoine culturel

## 2 – Cadre législatif et réglementaire

### 2.1 Le PLU de la commune et les propositions de modifications

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur le Vicomte a été approuvé le 13 décembre 2005.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur cinq orientations générales d'aménagement :

- Développer l'économie locale et maintenir le niveau de service à la population
- Pérenniser l'économie agricole
- Promouvoir le développement du parc de logements
- Poursuivre le développement touristique
- Aménager le cadre de vie et préserver l'environnement

Une première modification a été effectuée en Mars 2007 portant sur une modification des conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies dans les zones A et N.

## A. Rapport de présentation

---

Une seconde modification en 2008 a permis d'ajuster les limites des zones Nc et UC et les dispositions réglementaires des articles 11, A6 et UCe.

La commune s'engage aujourd'hui dans des procédures de modifications afin de faciliter l'aménagement de certaines zones et compléter certains points du règlement.

- La modification n°1 vise l'extension de la zone de l'Abbaye et plus particulièrement le reclassement d'une partie de la zone 2AUx en 1AUx avec une réglementation adaptée. Compte tenu de la situation de la zone en bordure de la RD900, voie à grande circulation, la modification s'accompagne d'une étude L111-1-4.
- La modification n°2 porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°1
- La modification n°3 concerne l'extension de la zone 1AU de la Malbreche pour améliorer l'accessibilité d'un projet de lotissement
- La modification n°4 porte sur la modification du règlement de la zone U de façon à y interdire les éoliennes

### 2.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays du Cotentin

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le schéma directeur approuvé le 26 novembre 1998 valant **SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)**. Les orientations en sont les suivantes :

- densifier les interdépendances dans une structure multipolaire
- modérer les extensions urbaines
- organiser l'armature des infrastructures en les hiérarchisant
- permettre le redéploiement économique
- assurer l'équilibre protection -valorisation du patrimoine naturel, urbain et historique
- conforter les solidarités internes

Le Syndicat mixte du SCOT du Pays du Cotentin a été créé par arrêté préfectoral à cet effet, le 05 avril 2007. L'étude en est à sa phase de définition des scénarii de développement.

## A. Rapport de présentation

### 2.2.2 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

- L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle suivante :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

## A. Rapport de présentation

---

La L.O.V. destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U. .

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- La diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités
- La responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine
- La participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

### - La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S. de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

De plus, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule sur les P.L.U. que :  
« D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité. »

### - La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1<sup>er</sup> de la loi stipule que :

- Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.
- Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)

### - La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1<sup>er</sup> stipule que  
« l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

Cette loi complète l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du Code des Communes par le biais du P.O.S. :

## A. Rapport de présentation

---

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- Faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux.
- Développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général.
- Réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratifs.
- Renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités.

**Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel. Elles intègrent également la prise en compte de l'environnement et la préservation des ressources et espaces naturel. Les projets respecteront les principes de la Loi sur l'Eau ; les capacités en eau potable et assainissement sont d'ores et déjà suffisants pour les projets d'aménagement envisagés.**

## B. Modification du PLU n°1

---

# MODIFICATION N°1 - - - ETUDE L111-1-4

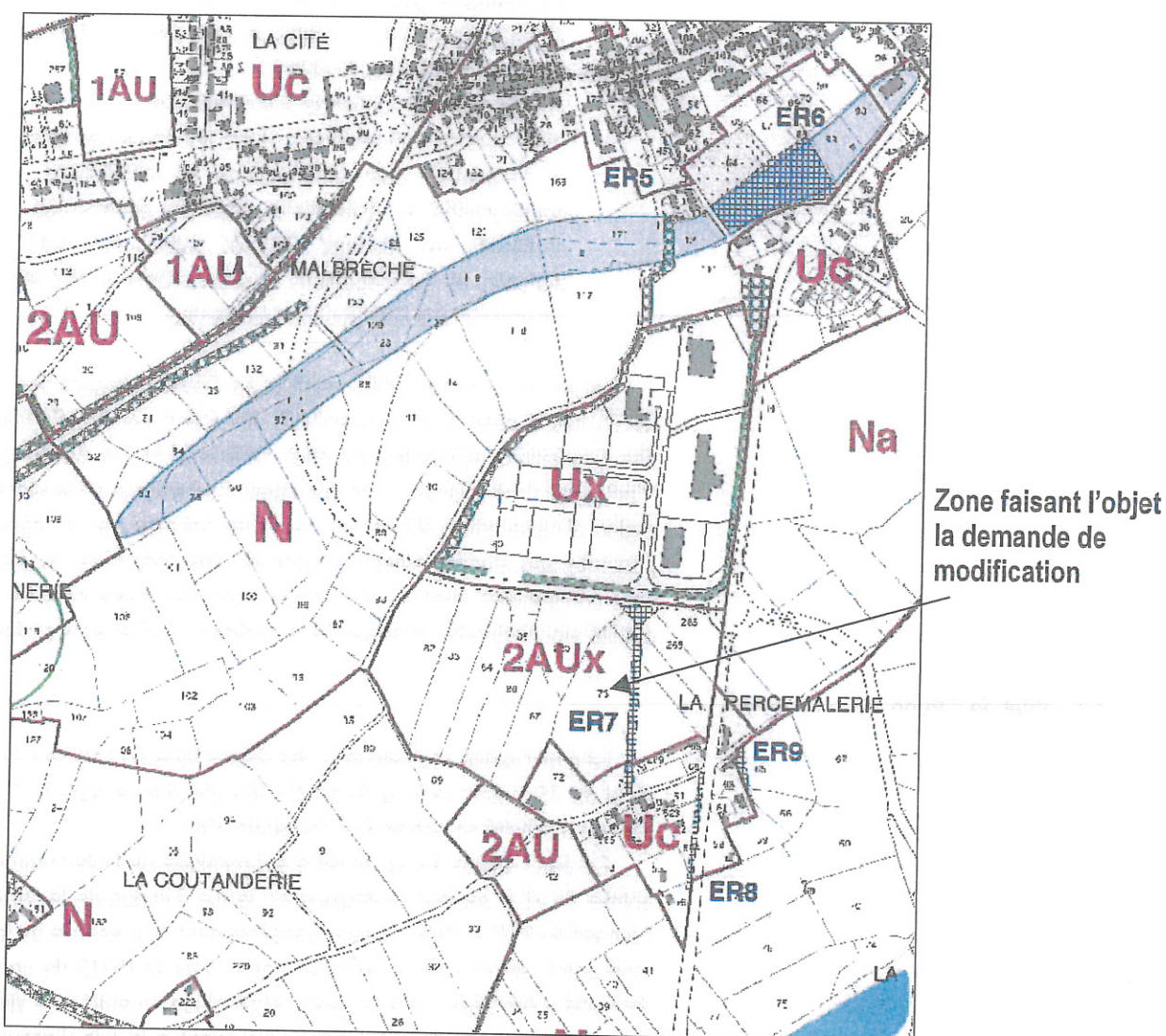
## B. Modification du PLU n°1

### Modification n°1: Extension de la zone d'activité de l'abbaye

#### 1. Etat Initial et projet

La première modification vise à permettre l'extension de la zone d'activité en passant une partie des réserves foncières prévues à cet effet et classées 2AUX en 1AUX pour une surface de 3.4 hectares.

Le nouveau classement doit permettre la réalisation de la 3<sup>ème</sup> tranche de l'opération. Son urbanisation en bordure de la RD900 doit d'inscrire dans la continuité de la zone existante.



## B. Modification du PLU n° 1

### 2 Etude en application de l'article L.111-1-4

#### 2.1 Contexte juridique

La loi Barnier n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997, vise à prendre en compte les préoccupations en matière d'urbanisme et d'environnement. Ainsi, elle préconise l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit l'inconstructibilité d'une bande de :

- 75 mètres de part et d'autre des routes à grande circulation
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ou déviations

Ces dispositions étant applicables :

- le long des voies ouvertes à la circulation
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies
- à l'ensemble des constructions et installations, à l'exception des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments d'exploitation agricole, et à l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

La loi du 23 février 2005 relative au Développement des Territoires Ruraux (DTR) laisse désormais la possibilité aux Plans Locaux d'Urbanisme d'appliquer des dispositions différentes. En effet, l'article L111-1-4 modifié précise ainsi : « Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il présente une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

#### 2.2 Objet de l'étude

La municipalité souhaite lever les dispositions de l'article L111-1-4 imposant un recul de 75 mètres le long de la RD 900 afin d'aménager la 3<sup>ème</sup> tranche de sa zonage d'activité en entrée Sud du centre ville.

Ce parc, vitrine du dynamisme économique de l'intercommunalité se situe en entrée de ville, secteur stratégique en terme d'image de la commune. Destinée à l'accueil de PMI et PME, la zone bénéficie avec la présence de la RD900 et de son rond point, amorce de la future déviation vers la RD15 de conditions d'accès et desserte optimisées. Cette situation stratégique en entrée de ville requiert dans ce sens un aménagement de qualité permettant à la fois d'assurer une intégration urbanistique et architecturale réussie, la sécurité des usagers et la prévention des nuisances.

Dans la continuité des deux premières tranches réalisées, l'aménagement de la zone nécessite la levée des dispositions de l'article L111-1-4.

## B. Modification du PLU n°1

### Situation du secteur concerné

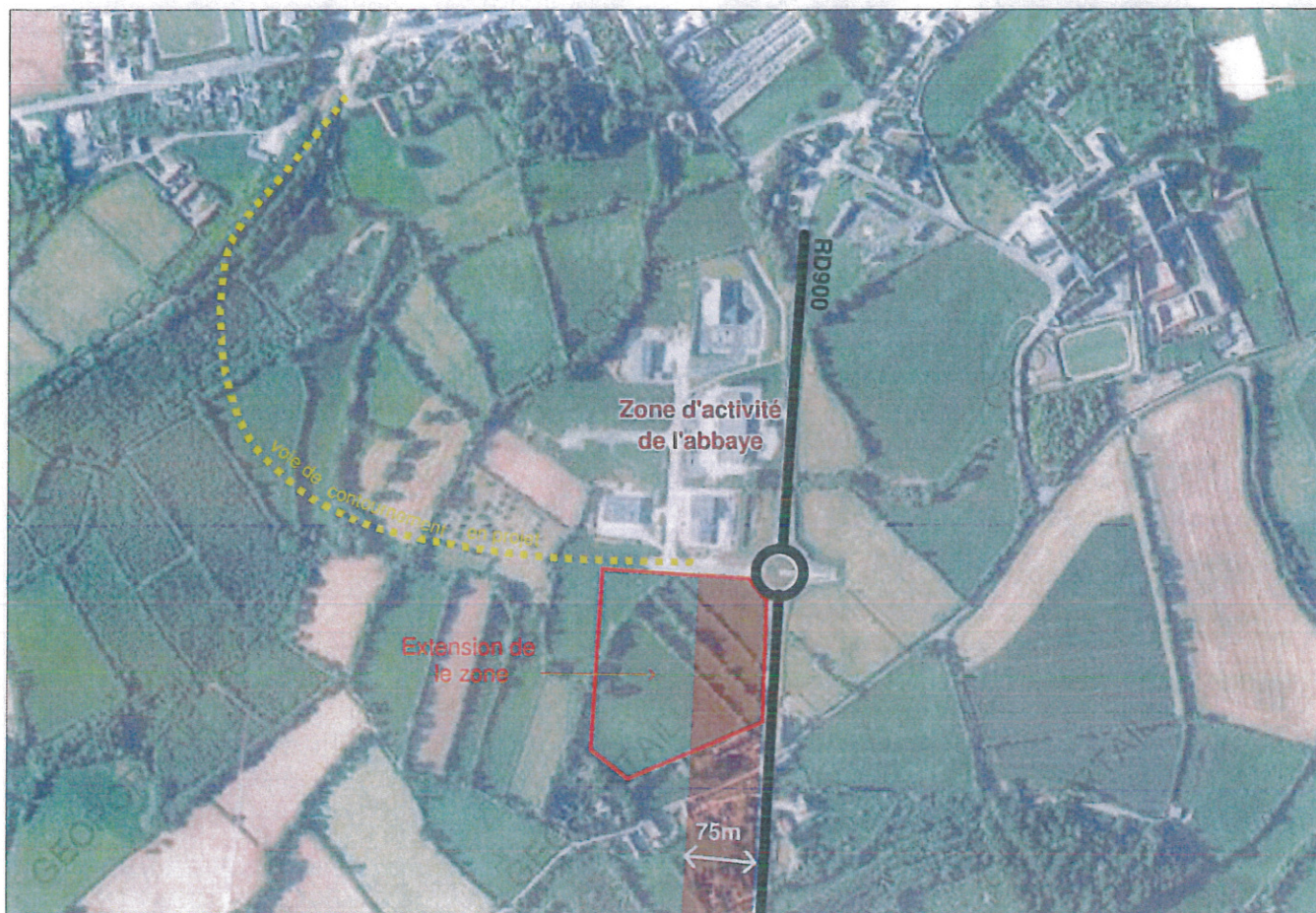


La RD900 supporte un trafic de plus de 5000 véhicules/jour dont 14% de poids lourds. Sa configuration en ligne droite sur une large emprise favorise la vitesse à vive allure. Traversant quelques lieux dits, sa dangerosité est augmentée par la présence de petits carrefours aux abords desquels la visibilité se trouve limitée par des haies bocagères ou des constructions.

La réduction de la marge de recul est demandée pour l'extension de la zone d'activité. L'aménagement de la première tranche pour laquelle les dispositions de l'article L111-1-4 avaient déjà été levées s'est accompagné de la sécurisation de la RD900 par la réalisation d'un rond point et d'une voie d'accès amorçant le futur contournement vers la RD15.

## B. Modification du PLU n°1

Application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur la RD900



Situation actuel le long de la RD900



zone actuelle de l'Abbaye



Zone d'extension souhaitée



Rond point sur la RD 900 :  
accès zone / voie de contournement vers  
la RD15

## B. Modification du PLU n°1

### ● le site : milieu naturel, paysages et perceptions

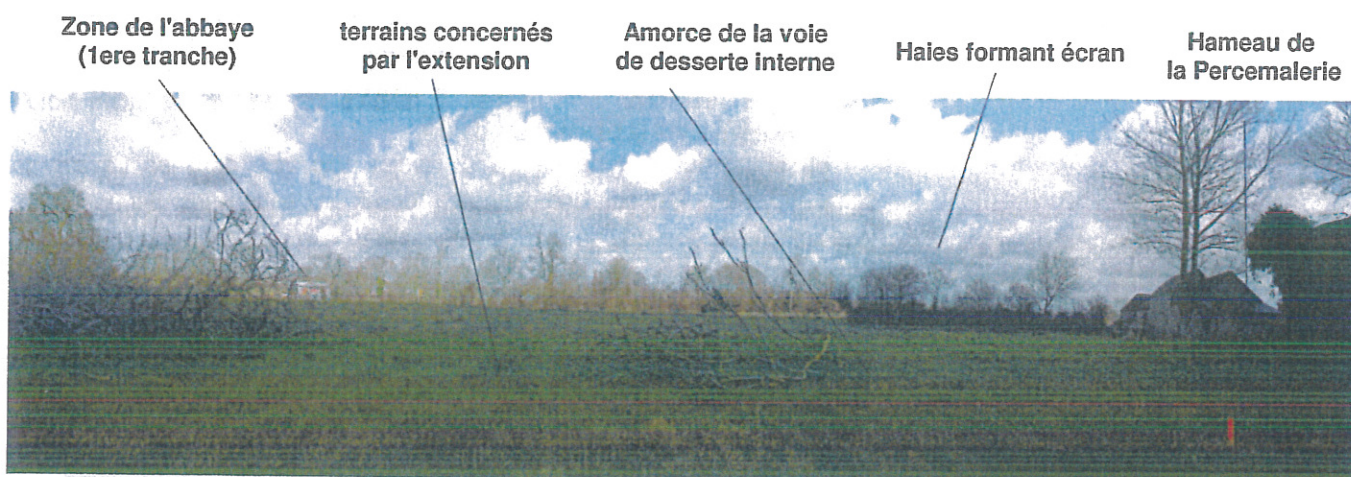


Le projet concerne l'extension de la zone d'activité de l'abbaye dans sa partie Sud entre la RD900 à l'Est, le centre ville au Nord et le hameau de la Percemalerie au Sud. L'ensemble de la zone est situé sur une petite colline à sommet plat culminant à 30 mètres surplombant la ville.

Le paysage de la commune se caractérise par une trame bocagère assez dense qui se traduit par des haies bocagères formant des écrans successifs entre la zone et la ville. Les perceptions se trouvent ainsi préservées et la zone peu visible depuis la ville malgré sa localisation en partie haute.

Les terrains concernés par l'extension sont actuellement des prés clos de haies buissonnantes. Des linéaires de haies successifs protègent ainsi le hameau des vues sur la première tranche de la zone réalisée. Dans le cadre de l'aménagement, ces maillages internes devront être supprimés imposant de ce fait une attention d'autant plus forte sur le traitement des limites du projet. Il conviendra de préserver un écran paysager vis à vis des habitations et de limiter l'impact des constructions à usage d'activités.

Les terrains envisagés sont légèrement plus hauts que ceux de la première phase de l'opération avec des talus en bordure de la RD900 qui devront être préservés.



### ● Environnement bâti et infrastructures

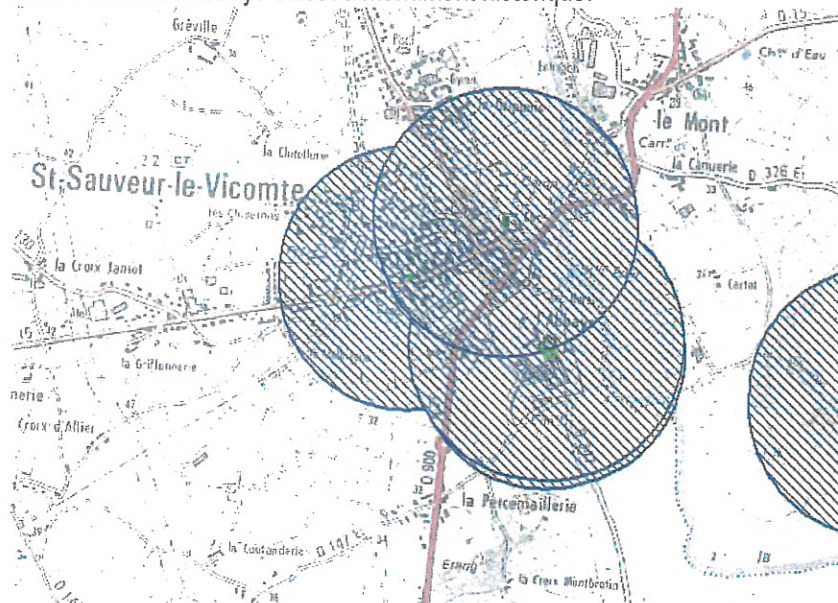
Le secteur d'étude se situe à l'entrée Sud de la ville en prolongement de la première tranche de la zone d'activité de l'Abbaye. Afin de créer une unité, l'extension devra répondre aux mêmes dispositions architecturales et urbanistiques. En terme d'aspect, il est notamment important de respecter le cadre environnant et plus particulièrement le hameau limitrophe de la Percemalerie de même que les perspectives lointaines sur la ville. Une attention particulière sera portée ainsi sur l'aspect des toitures devant s'harmoniser avec les couvertures ardoises des bâtiments environnants. L'alignement des constructions avec un recul de 30 mètres imposé dans la zone devra également être préservé.

### Environnement bâti

## B. Modification du PLU n°1

Il est à noter que la zone s'inscrit en limite du rayon de protection de 500 mètres autour de l'Abbaye classée monument historique.

Monuments historiques et périmètres de 500m



Au niveau des infrastructures, la desserte de la zone a été prévue lors de la réalisation de la première tranche de la zone. Située en bordure de la RD900, le rond point permet un accès sécurisé desservant l'ensemble de la zone (toutes tranches de réalisation confondues). Il amorce par ailleurs la future voie de contournement entre la RD900 et la RD 15.

Desserte

En terme de desserte interne du projet, une voie dont les travaux sont commencés à la Percemalerie permettra l'accès aux entreprises. Située face à la voie actuelle de desserte de la zone déjà réalisée, elle permettra une continuité sur l'ensemble du projet.

Cette voie permettra en outre un accès sécurisé au hameau de la Percemalerie depuis le rond point de la RD900 en place du carrefour actuel sur la départementale rendu accidentogène par la visibilité limitée et le trafic important.

Zone d'activité de l'abbaye  
1ere tranche

RD 900 - Rond point  
accès principal

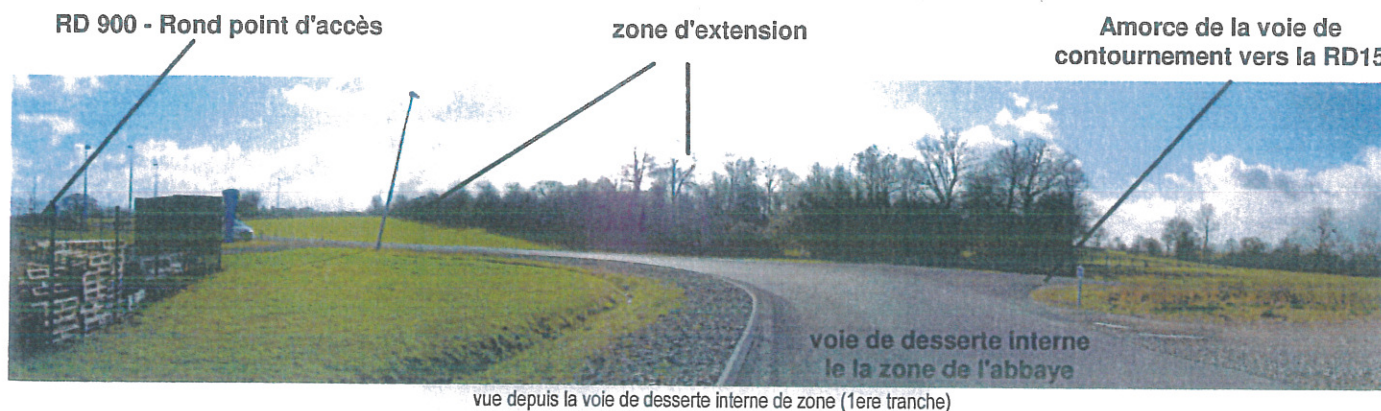
Extension demande  
de la zone d'activité



Amorce de la voie de contournement  
vers la RD15

vue depuis l'Est de la zone

## B. Modification du PLU n°1



### 3.2 Le projet

Intégrant à terme l'ensemble de la zone d'activité, l'extension concernée par cette étude devra s'inscrire dans la continuité de ce qui a été réalisée sur les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phase.

Vis à vis des dispositions de l'article L111-1-4, l'aménagement de la zone fera l'objet d'un certain nombre de prescriptions visant à proposer une entrée de ville de qualité et une intégration réussie du projet dans son environnement :

- Accès et desserte

Afin de sécuriser les échanges, aucun nouvel accès direct sur la RD900 ne sera créé. L'entrée de la zone artisanale et commerciale s'effectuera par le rond point puis la future voie de contournement traversant la zone. Une voie de desserte interne sera créée dans la continuité de celle existante. Elle permettra par ailleurs de rejoindre le hameau de la Percemalerie, son accès direct sur la RD900, pouvant être ainsi supprimé.

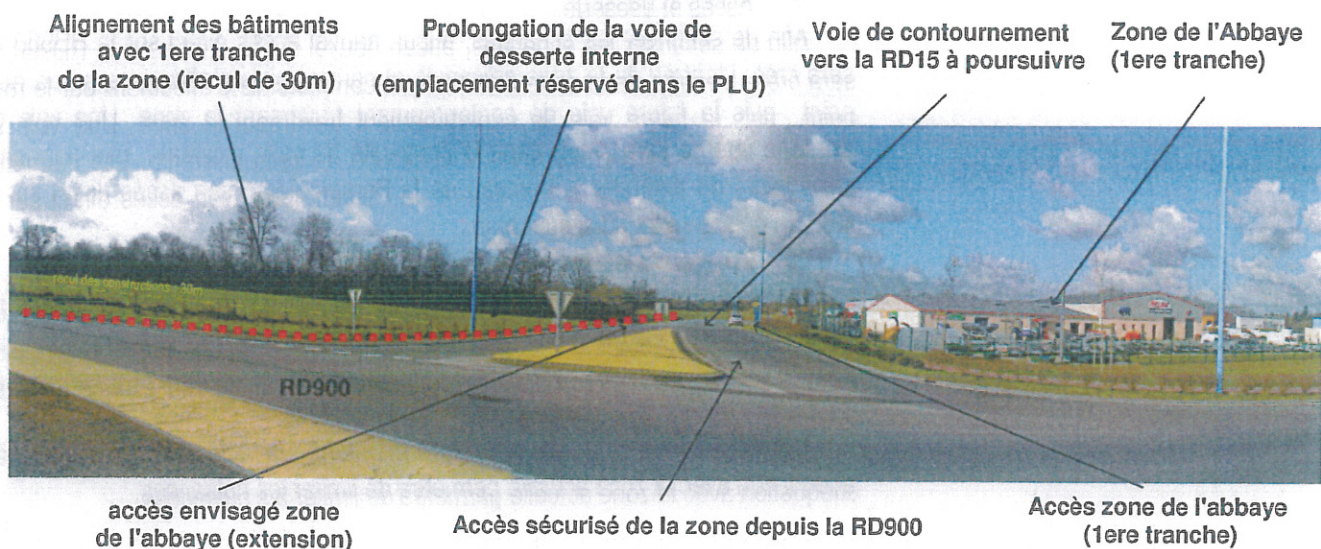
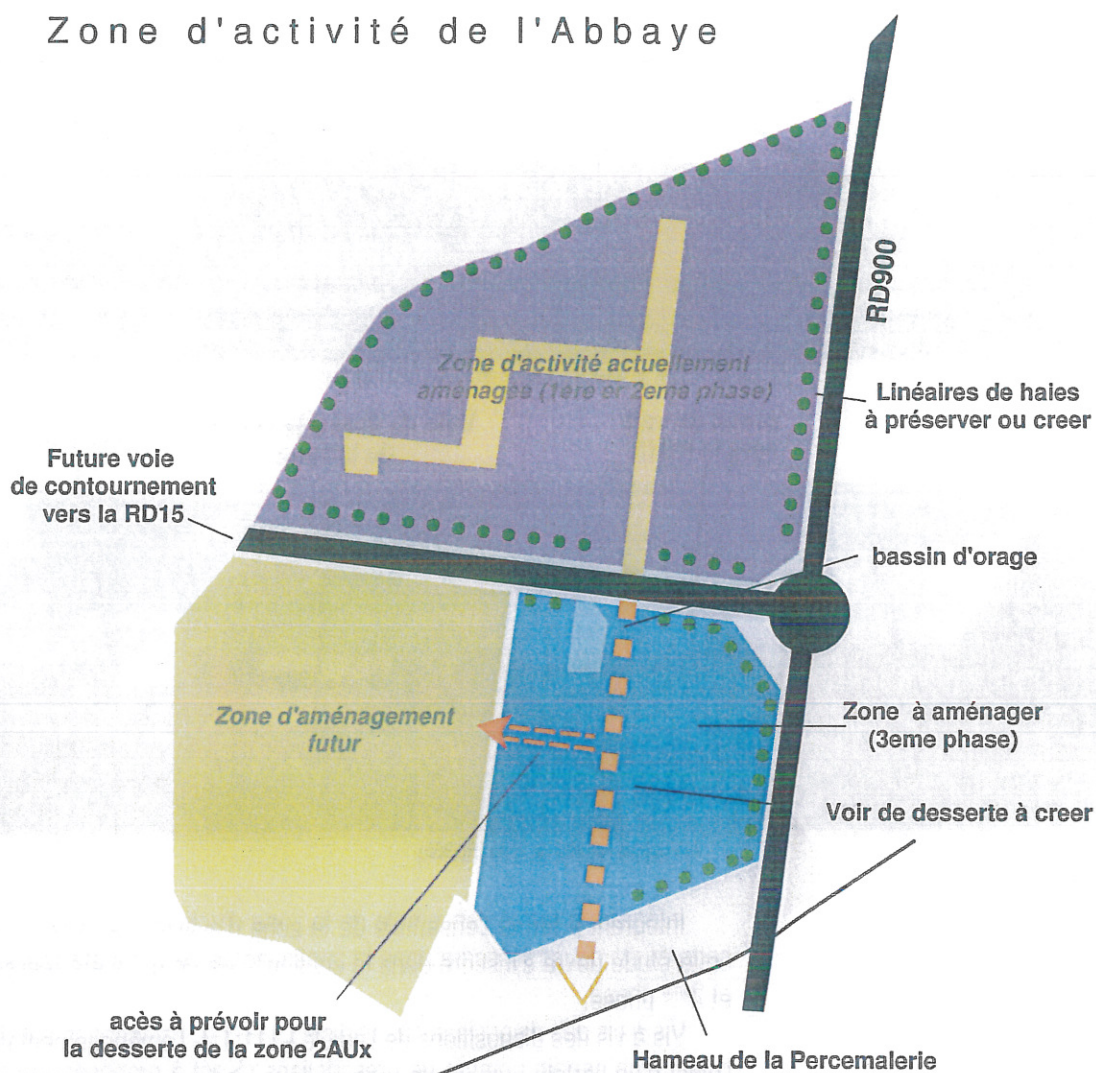
- Prise en compte des nuisances

Le développement de la zone se réalise par le Sud. Le Nord plus proche du centre avait fait l'objet d'une attention particulière avec la préservation d'un espace tampon boisé. Dans la même optique, des haies devront être conservées ou recrées afin de protéger les habitations du hameau.

Compte tenu du caractère et du trafic engendré, un recul des constructions en adéquation avec la zone actuelle permettra de limiter les nuisances.

## B. Modification du PLU n°1

### Zone d'activité de l'Abbaye



## B. Modification du PLU n°1

- Qualité urbanistique, architecturale et paysagère
  - Marges de recul le long des voies

Pour atténuer les nuisances sonores et valoriser un aménagement paysager en bordure de voie, les constructions devront s'implanter, à l'instar de la zone actuelle à au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD900 et à 10 mètres des autres voies

Pour favoriser l'aménagement de la zone d'activité et assurer son intégration, certaines dispositions concernant les marges de recul seront appliquées :

- les aires de stationnement et de stockage devront être admises sous condition d'aménagement paysager
- les marges de recul en bordure de voie devront être traitées en espaces verts et plantées le long de la RD900

- Hauteur des constructions

Elles doivent répondre à un souci d'homogénéisation avec les bâtiments environnants notamment de la zone actuelle. Elles devront dans ce sens être limitées en bordure de la RD900.

- Aspect

Les préconisations en matière d'aspect visent deux objectifs : l'intégration dans le paysage des constructions, la réalisation d'un ensemble harmonieux.

Concernant la zone commerciale et artisanale :

- Les implantations des bâtiments doivent être déterminées en fonction des caractéristiques de la parcelle et de la déclivité du terrain
- La simplicité des volumes doit être privilégiée
- Pour les tonalités, il faut privilégier une couleur dominante pour l'ensemble des constructions. Dans tous les cas, la couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Dans ce sens, il faut privilégier les tons neutres (en évitant le blanc) sauf dans les cas particuliers où l'architecture, l'emplacement ou encore l'activité le justifieraient.
- Les toitures qui ne seront pas des toitures terrasses devront être de couleur ardoise afin de favoriser leur intégration avec le bâti ancien environnant

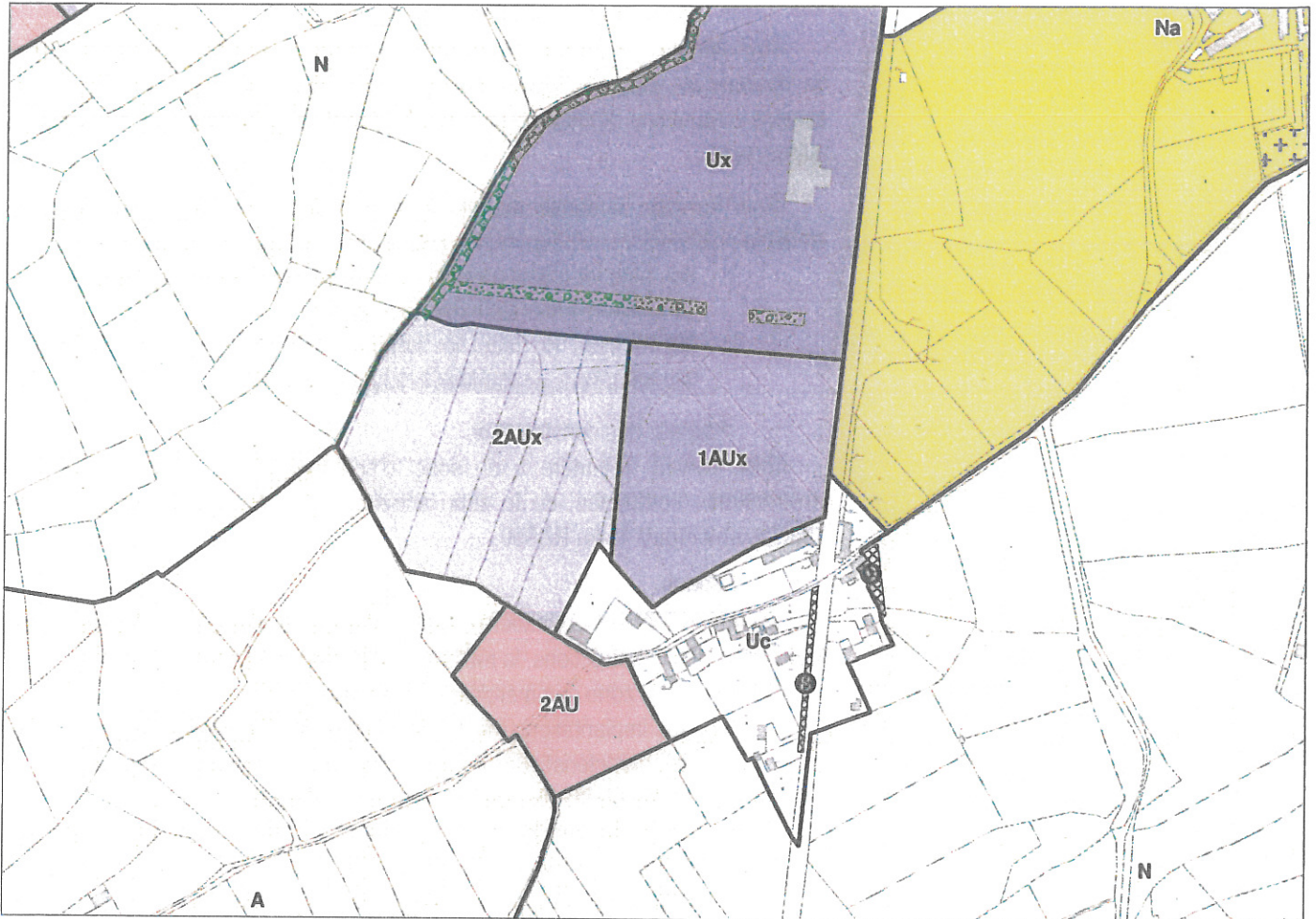
- Clôtures

- Un seul type de clôture pour l'ensemble de la zone d'activité doit être retenu. Les grillages implantés le long des voies seront doublés d'une haie basse taillée.

Il est à noter par ailleurs que l'aménagement de la zone et notamment la création de la zone de la voie interne implique la suppression de l'emplacement réservé n°7.

## B. Modification du PLU n°1

### 3. Récapitulatif du zonage après modification



#### Règlement de la zone 1AUx associé :

L'aménagement de la zone 1AUx étant le prolongement de la zone d'activité actuelle, il semble important d'homogénéiser les dispositions réglementaires. Il est proposé de le rédiger comme suit :

## ZONE 1AUx

Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

#### ARTICLE 1AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUx2, et notamment :

- les terrains de camping et caravanning, et l'implantation de mobil home
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés

## B. Modification du PLU n°1

- les maisons individuelles

### ARTICLE 1AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel compatibles avec l'habitat
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ou aux services d'intérêt général
- Les équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les quartiers résidentiels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées de la zone
- Les aires de stationnement

### ARTICLE 1AUx3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimum de 4 mètres
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi, tout nouvel accès sur la RD900 et la future voie de contournement sera interdit.
- Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la population civile.

### ARTICLE 1AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : le branchement sur le réseau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle

Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à la charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations et/ou occupation le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-deshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Electricité – téléphone : lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### ARTICLE 1AUx5 : TAILLE MINIMALE DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES

Néant

### ARTICLE 1AUx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions en vitrine le long de la RD900 doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 30 mètres

## B. Modification du PLU n° 1

- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 10 mètres
- L'extension mesurée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie

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

### ARTICLE 1AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriété si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser à caractère résidentiel
- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres

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

### ARTICLE 1AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

### ARTICLE 1AUX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

### ARTICLE 1AUX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En bordure de la RD900, la hauteur totale des bâtiments sera limitée à 12 mètres.

### ARTICLE 1AUX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans la paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.
- La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite

Couleur et aspect :

- Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.
- Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.
- L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

Couvertures :

- Elles seront de couleur ardoise. L'emploi de zinc est autorisé.
- Les constructions à usage d'activités et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur foncée proche de l'ardoise

## B. Modification du PLU n°1

---

Implantation dans le terrain :

- Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25%

Clôture

- Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.
- Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2 mètres.

### **ARTICLE 1AUX12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et espaces communs de la zone

### **ARTICLE 1AUX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les clôtures grillagées implantées le long des voies seront doublées de haies basses taillées
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantés et traités en espaces verts
- Des rideaux d'arbres ou de haies doivent masquer les stockages extérieurs
- Les aires de stockage de matériaux sont interdites dans la bande de recul le long de la RD900.

STATIONNEMENT

## C. Modification du PLU n°2

---

# MODIFICATION N°2

## C. Modification du PLU n°2

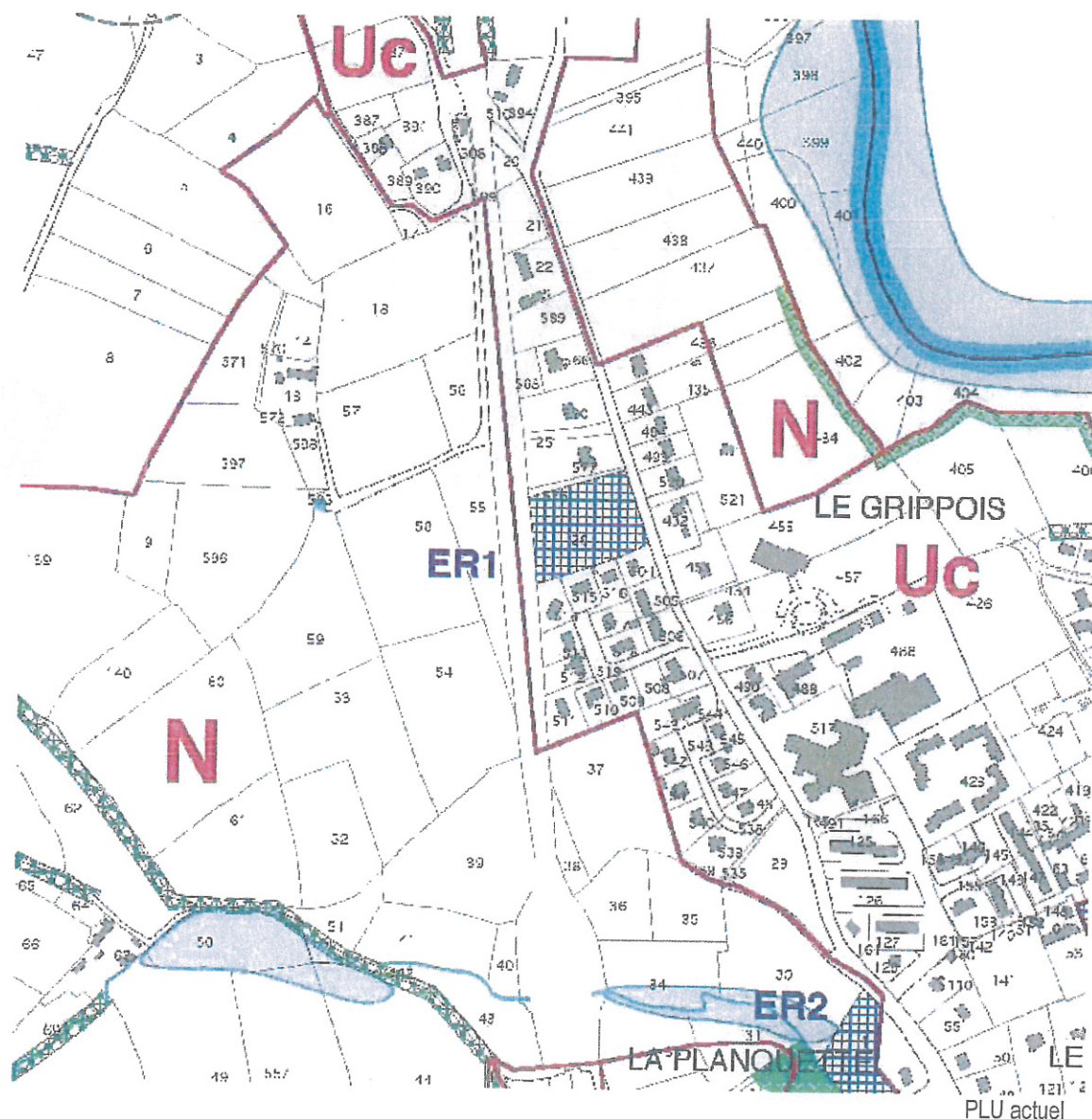
### Modification n 2 : Suppression de l'emplacement réservé n°1

#### 1. Etat Initial et projet

Le PLU initial avait proposé un emplacement réservé d'une superficie de 6000m<sup>2</sup> pour la réalisation de logements sociaux et l'aménagement d'une rue traversante et du carrefour.

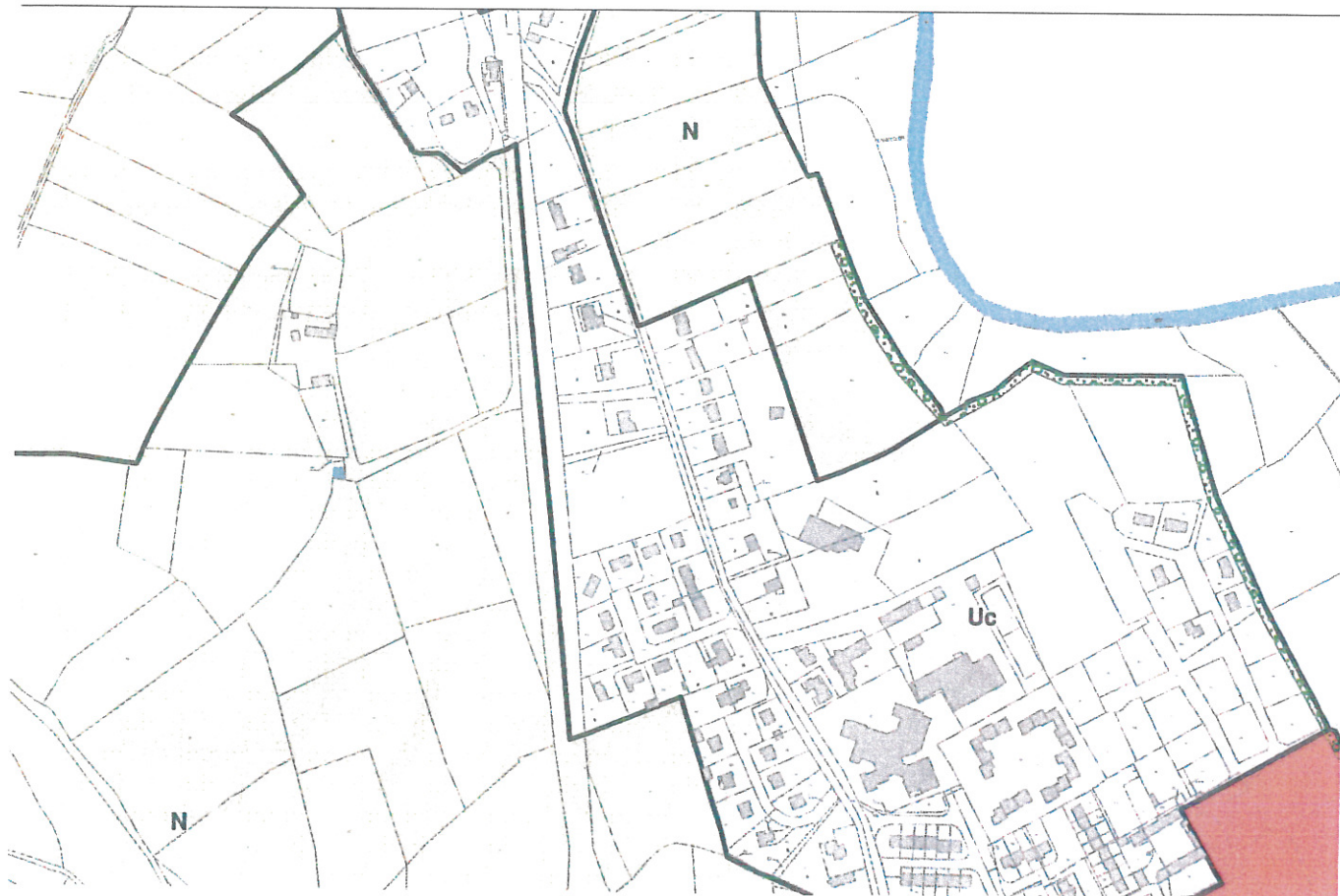
Ce programme a finalement été réalisé au lieu-dit les Planquettes. Le lotissement des « Pommiers » réalisé en deux tranches propose ainsi 41 logements sociaux.

Dans ce sens, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. La rue traversante envisagée n'est par ailleurs plus d'actualité, les parcelles n° 54, 55 et 58 ayant été boisées.



## C. Modification du PLU n°2

### 2. Proposition de zonage modifié



## D. Modification du PLU n°3

---



# MODIFICATION N°3

## D. Modification du PLU n°3

### Modification n 3 : Ajustement d'une zone 1AU afin d'en faciliter l'aménagement au regard des règles d'accessibilité

#### 1. Etat Initial et projet

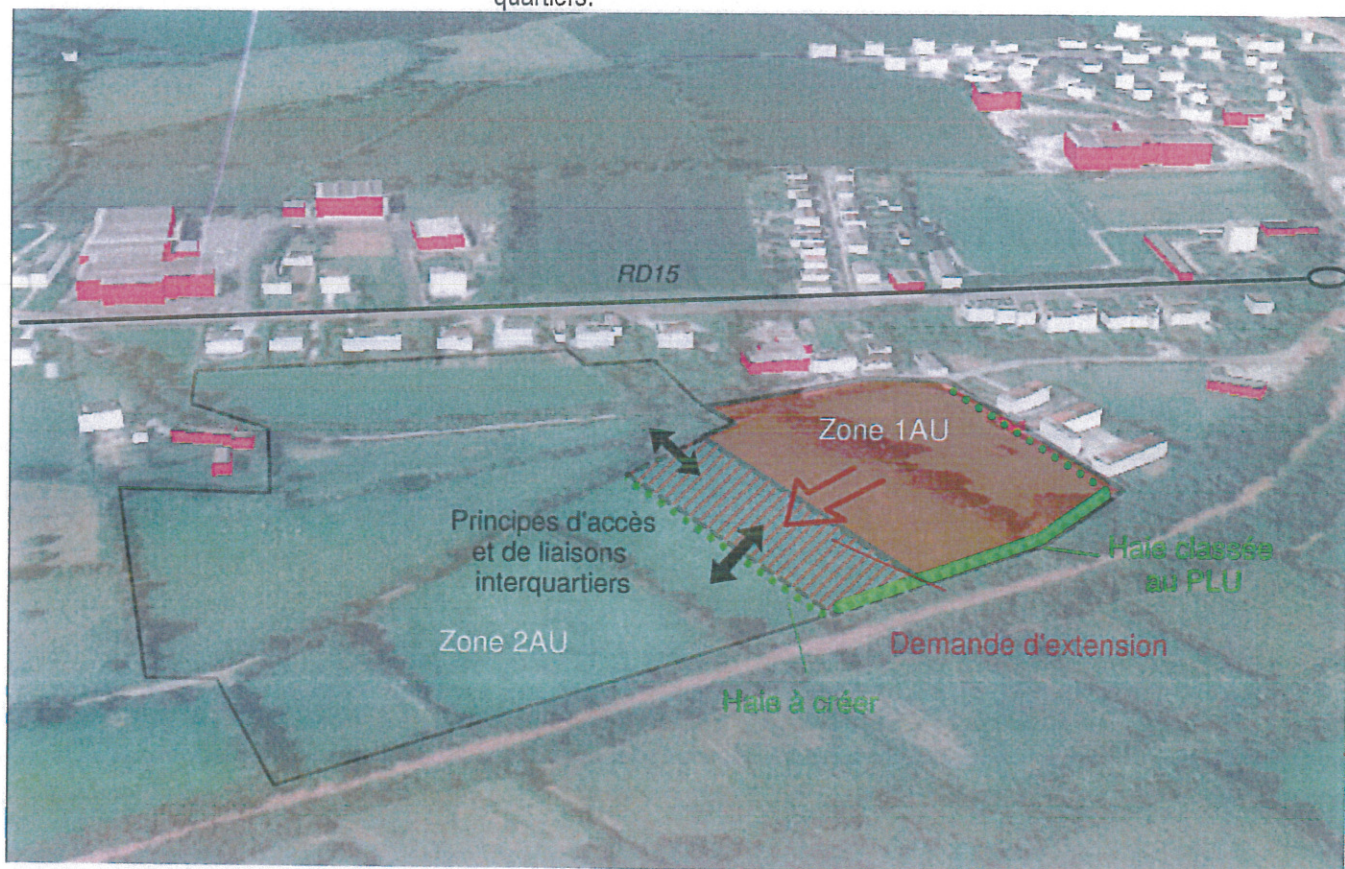


Une nouvelle urbanisation a été envisagée au lieu-dit « la Malbrèche ». Celle-ci devait se réaliser en deux phases. Dans un premier temps, une zone 1AU devait permettre l'aménagement des parcelles 107 et 108 en partie tandis qu'une modification du PLU devait permettre l'urbanisation à plus longue échéance d'une portion plus importante jusqu'au hameau de la Griffonnerie.

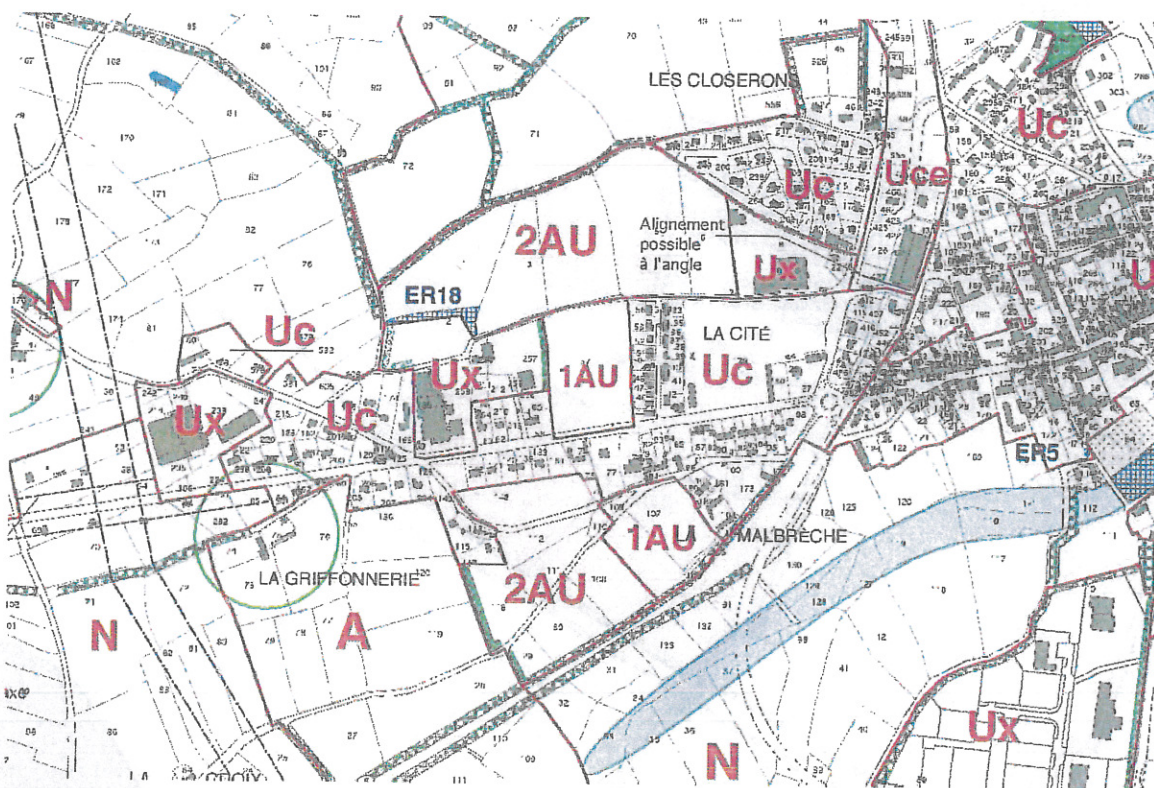
La zone 1AU fait aujourd'hui l'objet d'une demande de lotissement. Toutefois compte tenu de la configuration des terrains, il apparaît techniquement impossible de proposer un projet répondant aux normes d'accessibilité (pente de 4% maximum). Dans ce contexte, il est proposé d'intégrer une partie de la parcelle n°108 actuellement classée 2AU à la zone 1AU afin de permettre la création d'un accès adapté, sécurisé et aux normes en vigueur. L'emprise réalisée sur la zone 2AU représente ainsi une largeur de 40 mètres soit 0.46ha.

La zone correspond actuellement à des prés clos de haies limitant les perceptions visuelles. Il semble important dans le projet envisagé de conserver ces linéaires notamment le long de la voie d'accès mais également en limite de la zone aménagée afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage environnant.

Le projet intègre un accès futur à la zone 2AU de façon à conserver des liens entre les différentes zones d'aménagement et favoriser les déplacements inter quartiers.

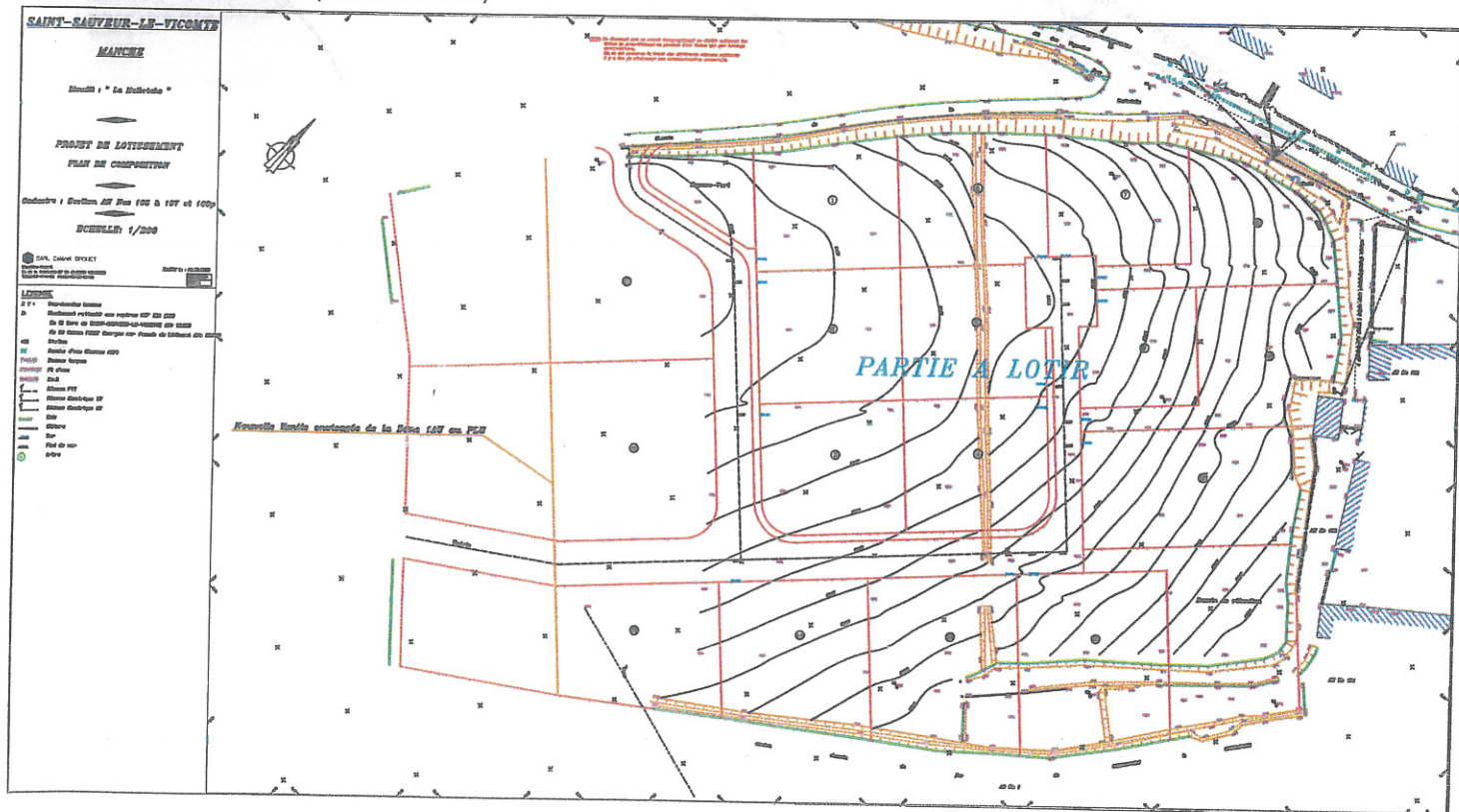


# D. Modification du PLU n°3



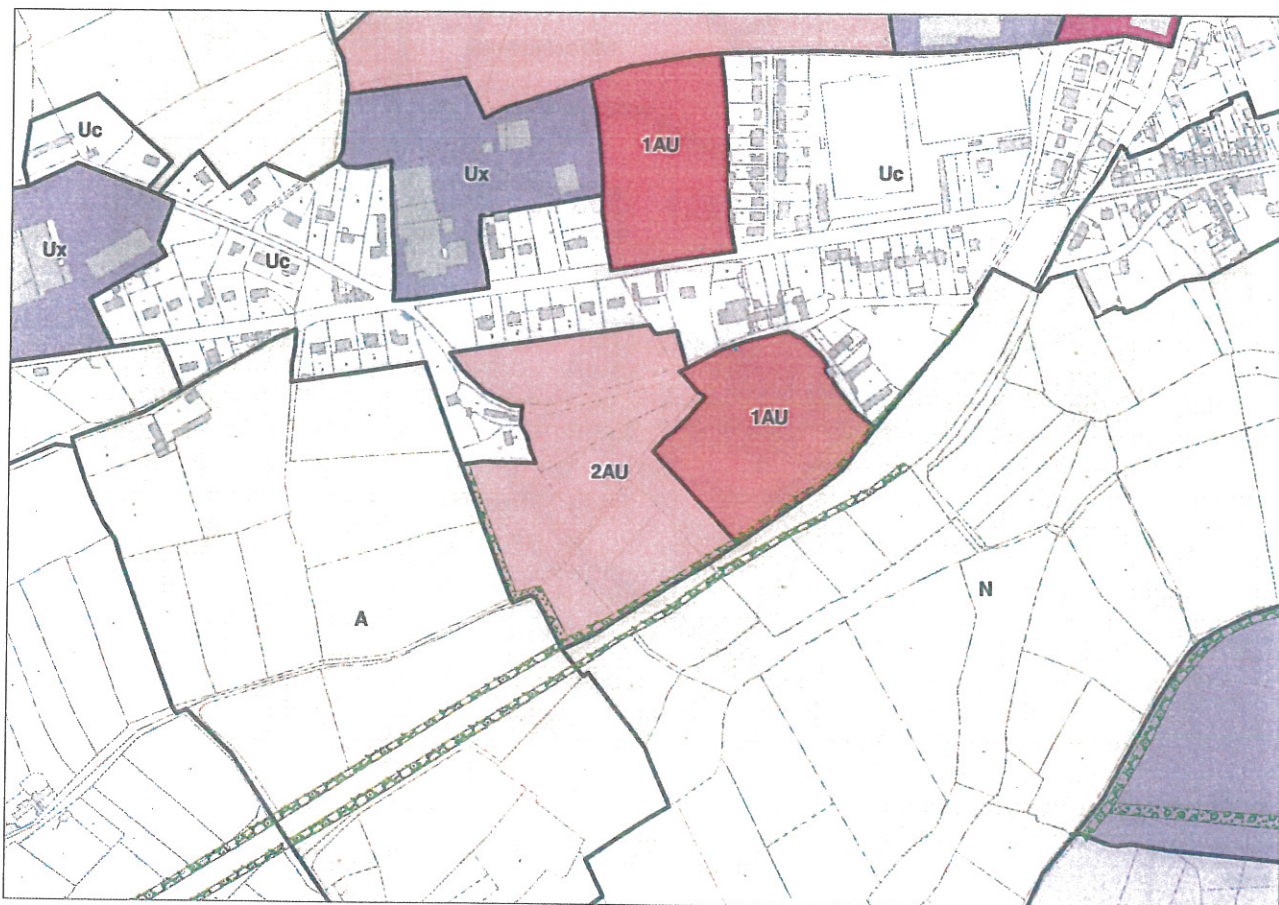
PLU actuel

Projet d'aménagement (Cabinet Drouet)



## D. Modification du PLU n°3

### 2. Proposition de zonage modifié



## E. Modification du PLU n°4

---

### MODIFICATION N°4

## E. Modification du PLU n°4

### Modification n 4: Précisions réglementaires pour les installations d'éoliennes

#### 1. Etat Initial et projet

Face au développement de l'énergie éolienne, les souhaits d'installation de ces techniques se multiplient. La réglementation en vigueur impose une demande de permis de construire pour les éoliennes de plus de 12 mètres (circulaire du 10 septembre 2003).

Si la municipalité demeure favorable à l'utilisation de ces techniques en milieu naturel et agricole, elle demeure plus réservée en zone urbaine où les éoliennes, bien que de taille réduite, peuvent entraîner des nuisances pour les constructions environnantes comme il l'a été signifié par les services de l'Etat lors d'une précédente demande de permis. L'intégration paysagère dans ce contexte est également plus complexe dans un secteur faisant l'objet d'un périmètre de protection des bâtiments historiques. Pour ces raisons, les élus se sont prononcés pour l'interdiction de ces installations en zone urbaine.

Il est demandé dans ce contexte, d'indiquer clairement dans le règlement des zones urbaines, l'interdiction de l'installation d'éoliennes quelque soit leur hauteur pour éviter des incompatibilités avec la proximité d'un habitat plus dense.

Néanmoins, favorable au développement des énergies renouvelables sur son territoire, la municipalité souhaite autoriser l'installation des éoliennes de moins de 12 mètres en zone N et A sous condition qu'elle respecte et s'intègre dans le paysage environnant.

#### 2. Proposition de modification du règlement

Il est proposé de modifier le règlement des articles UB1, UC1, N2 et A2 comme suit :

Article UB1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

*Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :*

- *L'hébergement de loisirs, qui devra se situer dans les secteurs prévus à cet effet*
- *Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet*
- *Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure*
- *Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés*
- *Le stationnement des caravanes*
- **Les installations d'éoliennes**

Article UC1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

*Dans les zones présentant un risque d'inondation :*

- *Les remblaiements*
- *La création de sous-sol*

## E. Modification du PLU n°4

### Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ainsi que l'extension des installations existantes, qui devront se situer dans les secteurs prévus à cet effet
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés
- Le stationnement des caravanes
- **Les installations d'éoliennes**

Sont de plus interdites en UCe : les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article Uc2

Article N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve :

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, des milieux et sites naturels
- Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation ou son extension
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette
- En secteur Np :
  - Les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installation de mobiliers, etc...)
- En secteur Na :
  - L'aménagement, le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, dans le respect du caractère du site
  - Les aires de stationnement
- En secteur Nb :
  - Les installations destinées aux sports et aux loisirs, ainsi que les équipements sanitaires ou nécessaires à l'accueil du public, qui leur sont normalement liés
  - L'extension des équipements et installation existants

Sont de plus autorisés en dehors des zones présentant un risque d'inondation :

## E. Modification du PLU n°4

- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les installations qui leur sont liées
- En secteur Nd :
  - Les installations nécessaires au stockage des déchets verts et les aménagements qui leur sont liés
- En secteur Ne
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières
- Sur le reste de la zone
  - Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement
  - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes
  - Le changement d'affectation des constructions existantes sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie
  - La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre
- Sont de plus autorisés en Nc
  - Les nouvelles constructions à usage d'habitation
  - Les établissements à vocation artisanale, ou de service qui ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeur...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur
- Sur l'ensemble de la zone :
  - Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation
  - **Les installations d'éoliennes de moins de 12 mètres**
- Dans les zones présentant un risque d'inondation :
  - Tous travaux, ouvrages visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs
  - Les installations et aménagements nécessaires aux activités liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent pas ou ne déportent pas les risques d'inondation
  - L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver les risques d'inondation par ailleurs

Article A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :*

- Toutes constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et en particulier
  - Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et liées à lui. Ainsi, leur situation dans la zone agricole devra être justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne pas constituer un mitage de cette zone
  - Le camping à la ferme et les changements de destination au profit d'activités autorisées par le statut agricole (gîtes ruraux...)

## E. Modification du PLU n°4

---

- *La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général*
- **Les installations d'éoliennes de moins de 12 mètres**

*Dans les zones inondables repérées sur le plan, sont autorisées*

- *Les ouvrages et aménagements nécessaires à la réduction du risque*
- *Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiées ailleurs.*

# Commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte

Département de la Manche (50)



## Modifications

## du Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du: 29/04/08

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :  
13 décembre 2005

Modification n°1  
approuvée le :  
27 mars 2007

**ARIM  
des  
Pays Normands**

8 Bld Weygand  
14 053 CAEN  
Cedex4

Tel : 02 31 86 70 50  
Fax: 02 31 86 00 74  
www.pactarim.fr

# Sommaire

## Partie 1 – Rapport de présentation

### 1. Présentation de la commune

1.1. Situation géographique.....	4
1.2. Démographie .....	5
1.3. Urbanisme .....	6
1.4. Economie.....	7
1.5. Tourisme.....	7

### 2. Cadre législatif et réglementaire

2.1. Le PLU de la commune et les propositions de modification .....	8
2.2. Prise en compte des textes réglementaires.....	8

## Partie 2 – Les modifications du PLU

<b>1. Ajustement du zonage NC au hameau de la Charonnerie .....</b>	<b>13</b>
1.1 Exposé des motifs .....	14
1.2. Proposition de modification du zonage.....	16
<b>2. Ajustement de la zone UC à l'Ouest du bourg, le long de la RD15 .....</b>	<b>19</b>
2.1 Exposé des motifs .....	20
2.2. Proposition de modification du zonage.....	21
<b>3. Ajustement de la zone UC au hameau au Percemalerie .....</b>	<b>23</b>
3.1 Exposé des motifs .....	24
3.2. Proposition de modification du zonage.....	25
<b>4. Modification des dispositions réglementaires de l'article 11 .....</b>	<b>28</b>
4.1 Exposé des motifs .....	29
4.2. Proposition de modification du règlement.....	29
<b>5. Modification des dispositions réglementaires de l'article 6 des zones agricoles .....</b>	<b>38</b>
5.1 Exposé des motifs .....	39
5.2. Proposition de modification du règlement.....	39
<b>6. Rectification de la légende du plan 4b (annexes documentaires) .....</b>	<b>41</b>
<b>7. Ajout d'un complément au glossaire du règlement .....</b>	<b>43</b>
<b>8. Modification des dispositions réglementaires du secteur UCe.....</b>	<b>45</b>
8.1 Exposé des motifs .....	46
8.2. Proposition de modification du secteur UCe.....	46

## 1. *Rapport de Présentation*

---

# RAPPORT DE PRESENTATION

# 1. Rapport de Présentation

---

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Article L.123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L.123-6 à L.123-13, R123-15 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les conditions définies par l'article L.123-13, le PLU peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son PLU, sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle remet en cause dans un cadre limité, les orientations fixées dans le PADD.

Elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ».

Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin la loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du PLU.

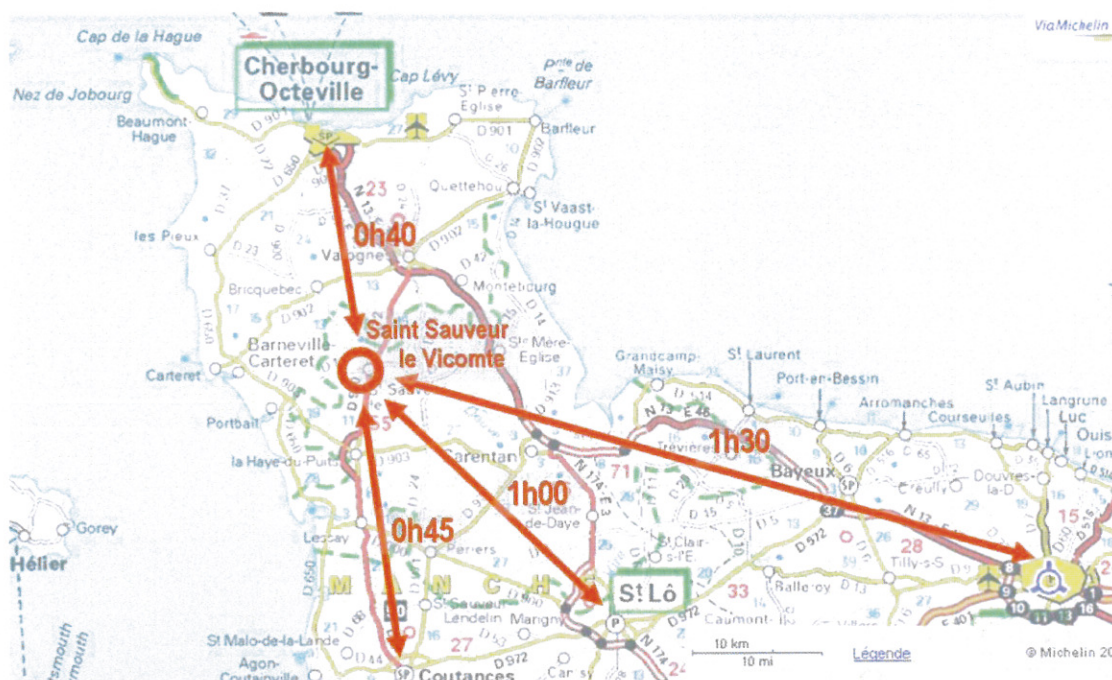
# 1. Rapport de Présentation

## 1 – Présentation de la commune

### 1.1 Situation géographique

La commune de Saint Sauveur le Vicomte est implantée au coeur du Cotentin dans le département de la Manche (50).

Chef lieu de Canton, la commune de Saint Sauveur le Vicomte est située à 36 kilomètres de Cherbourg, 58 de Saint-Lô et 116 de Caen.



La Douve

Le territoire communal s'étend sur 3 427 hectares. Il appartient au bassin versant de la Douve qui fait office de limite communale Est avec les territoires de Rauville la Place et Sainte Colombe. Au Nord, c'est la Soudre (affluent de la Douve) qui constitue la limite avec la commune de Néhou.



La forêt domaniale de Saint Sauveur

Sur sa partie Est, la commune est dominée par le forêt domaniale de Saint Sauveur, identifiée en tant que ZNIEFF. Elle couvre une superficie de 235 Ha.

## 1. Rapport de Présentation

*Un patrimoine naturel exceptionnel de reconnaissance internationale*

Le Sud de la commune est marqué par les premiers signes des Marais du Cotentin et du Bessin, largement reconnus pour leur exceptionnel patrimoine naturel. De nombreux zonages environnementaux concernent ainsi le territoire communal : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), Site RAMSAR (Zone humide d'importance internationale) , Zone de protection spéciale (ZPS), Site d'importance communautaire (SIC).

*Vue depuis la commune de Doville vers les Marais de l'Adriennerie et Saint Sauveur le Vicomte*



La commune intègre également le Parc Naturel Régional (PNR) des Marais du Cotentin et du Bessin, créé en 1991 et dont une nouvelle Charte pour la période 2008-2020 est en cours de finalisation.

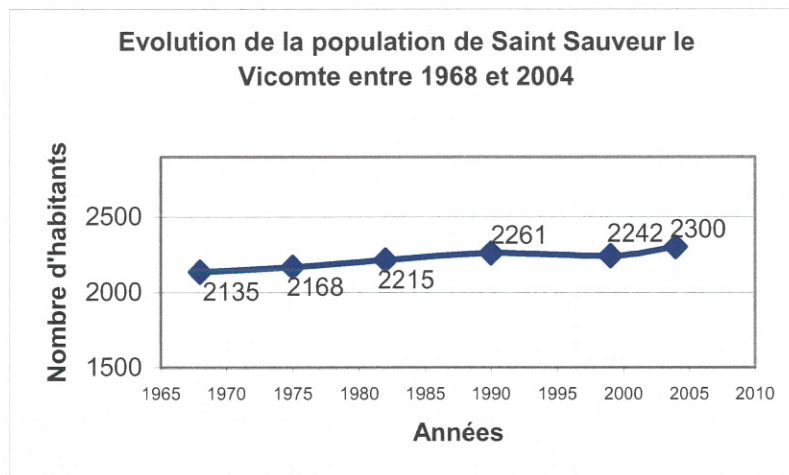
### 1.2 Démographie

Située en dehors de l'aire d'attraction de Cherbourg, la commune bénéficie d'une dynamique importante. Elle maintient une position locale de tout premier plan grâce à l'implantation de nombreux services (collèges, médiathèque, piscine...) et commerces (supermarché, auto-école, banques...).

L'évolution de la population communale est significative de cette dynamique locale. La population progresse légèrement et régulièrement depuis une quarantaine d'années. Elle atteint en 1999 2 242 habitants (source INSEE) et environ 2300 habitants en 2004.

# 1. Rapport de Présentation

Evolution de la population (INSEE et évaluation communale)



## 1.3 Urbanisme

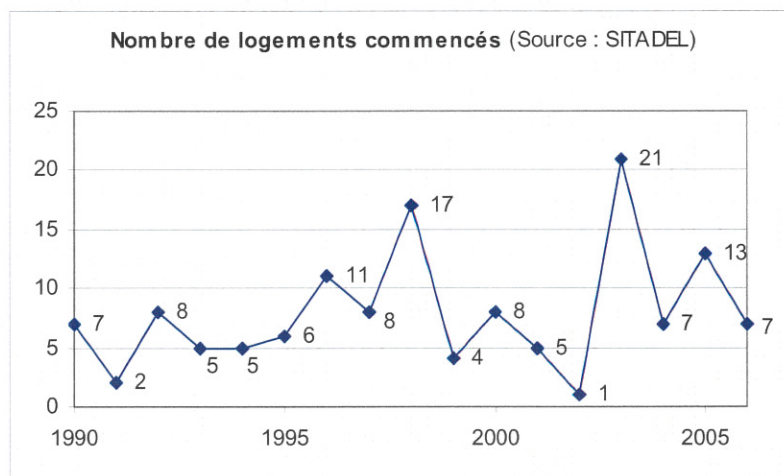
Sur 978 logements que compte la commune (RGP INSEE 1999), 88% concernent des résidences principales.

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1975 même si un ralentissement est observable depuis le début des années 1990. Sur la période 1975 et 1990, une moyenne de 16 nouvelles constructions était enregistrée par an. Entre 1990 et 2006, la moyenne est descendue à environ 8 logements par an avec de forte irrégularité due à la réalisation d'opérations groupées. Il est également important de noter la forte baisse des logements vacants durant la décennie 90, passant de 84 logements en 1990 à 43 logements en 1999.

Résidences principales : 857  
 Résidences secondaires : 78  
 Logements vacants : 43  
 INSEE 1999

Il est de plus important de préciser l'importance, avec 38% des résidences principales, du parc locatif et des 14% de locatif aidé (HLM et résidences pour personnes âgées).

Nombre de logements commencés (SITADEL)



# 1. Rapport de Présentation

---

## 1.4 Economie

Avec 904 actifs (INSEE 1999) que compte la commune de Saint Sauveur le Vicomte, le taux d'activité représente près de 50,4% et le taux de chômage environ 10%.

L'activité principale de la commune demeure le secteur tertiaire avec 62% des emplois suivi par l'industrie (17%) et l'agriculture (9%).

L'aménagement d'une zone d'activité en bordure de la RD900 a permis l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune et ainsi le maintien d'une dynamique économique locale. Deux entreprises de plasturgie ainsi qu'une de transport sont notamment à relever sur le territoire communal.

## 1.5 Tourisme

La commune possède un riche patrimoine historique favorable une à petite activité touristique : Le Vieux Château (12000 visites par an), l'abbaye Benedictine (9000 visites par an) et le musée Barbey d'Aurevilly (700 visites par an). La forêt domaniale de Saint Sauveur ainsi que la voie verte (ancienne voie de chemin de fer) constitue également des éléments attractifs du territoire communal. Un hôtel, quelques chambres d'hôtes ainsi qu'un camping municipal permettent l'accueil des touristes de passage sur la région.

# 1. Rapport de Présentation

---

## 2 – Cadre législatif et réglementaire

### 2.1 Le PLU de la commune et les propositions de modifications

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sauveur le Vicomte a été approuvé le 13 décembre 2005.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur cinq orientations générales d'aménagement :

- Développer l'économie locale et maintenir le niveau de service à la population
- Pérenniser l'économie agricole
- Promouvoir le développement du parc de logements
- Poursuivre le développement touristique
- Aménager le cadre de vie et préserver l'environnement

Une première modification a été effectuée en Mars 2007 portant sur une modification des conditions d'implantation des constructions par rapports aux voies dans les zones A et N.

La commune s'engage aujourd'hui dans une nouvelle procédure de modification de son PLU afin d'ajuster le zonage de certaines zones et compléter ou modifier certains points du règlement :

1. Ajustement du zonage Nc au hameau de la Charonnerie
2. Ajustement de la zone Uc à l'Ouest du bourg, le long de la RD15
3. Ajustement de la zone Uc du hameau « la Percemalerie » afin de décaler la limite de zone par rapport à une construction.
4. Modification des dispositions réglementaires des articles 11
5. Modification des dispositions réglementaire de l'article A6
6. Rectification de la légende du plan 4b (annexes documentaires)
7. Ajout d'un complément au glossaire du règlement
8. Modification des dispositions réglementaires du secteur UCe

### 2.2 Prise en compte des textes réglementaires

#### 2.2.1 L'article L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des

# 1. Rapport de Présentation

paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

## 2.2.3 L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle suivante :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Les modifications proposées ne remettent pas en cause les principes de mixité retenus dans le PLU actuel. De même, l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains demeure préservé.**

## 2.2.4 L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision.

« 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.

## 1. Rapport de Présentation

---

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

**Les projets visés par cette procédure de modification demeurent mineurs et ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les modifications visent une mise en cohérence et une affirmation des choix d'urbanisation exprimés lors de la réalisation du PLU.**

### 2.2.5 La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

La L.O.V. destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U. .

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- La diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités
- La responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine
- La participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

**Les modifications apportées demeurent conformes aux principes énoncés par cette loi.**

# 1. Rapport de Présentation

## 2.2.6 La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S. de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

De plus, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule sur les P.L.U. que :  
« D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité. »

**Au regard des modifications mineures proposées, la préservation des paysages énoncée dans le PLU actuel n'est pas remise en cause. Des précisions concernant la qualité et l'intégration des constructions dans le paysage seront apportées au règlement.**

## 2.2.7 La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1<sup>er</sup> de la loi stipule que :

- Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.
- Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)

**La prise en compte de l'environnement et la préservation des ressources et espaces naturels intègre les objectifs du PLU actuel. Ces objectifs ne sont pas remis en cause par les présentes modifications.**

## 2.2.8 La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1<sup>er</sup> stipule que :

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

Cette loi complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du code des communes par le biais du P.O.S. :

# 1. Rapport de Présentation

---

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.*

**Les présentes modifications apportées au PLU ne remettent pas en question les dispositifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable desservant actuellement la commune. Les modifications n'ont pas pour objectif d'accroître des zones à urbaniser déjà définies dans le PLU.**

## 2.2.9 – La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- *Faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux.*
- *Développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général.*
- *Réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratifs.*
- *Renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités.*

**Les projets respectent les principes visés par la loi.**

**1. Ajustement du zonage Nc au hameau de la  
Charonnerie**

## Modification 1

Cette première modification vise à ajuster la délimitation de la zone Nc située au hameau de la Charonnerie.

### 1.1 Exposé des motifs

La zone Nc située au Nord de la Charonnerie correspond à un secteur naturel où de nouvelles constructions à usage d'habitation sont possibles, dans la limite de la capacité des réseaux et voies existantes.

Le secteur de la Charonnerie est aujourd'hui en assainissement individuel. Le zonage d'assainissement réalisé en 2004 classe les terrains dans la catégorie C (sols hydromorphes), c'est-à-dire inaptes à l'épandage. Le traitement des eaux usées doit donc être réalisé à travers un lit filtrant drainé avec rejet dans un exutoire.

L'article N5 du règlement du PLU précise que la superficie minimale des terrains constructibles est de 1000m<sup>2</sup>.

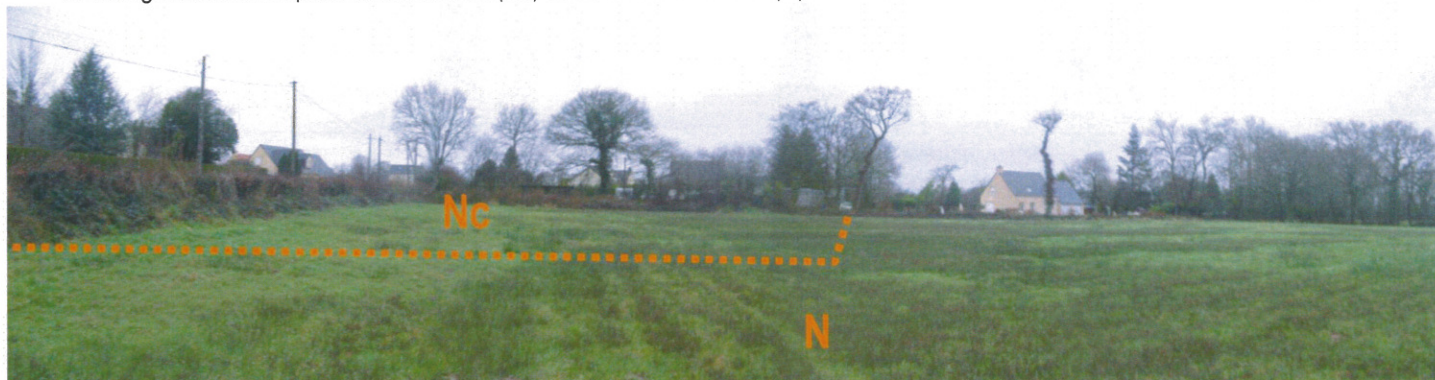
La superficie actuelle de l'espace constructible disponible (environ 2250m<sup>2</sup>) permet la délimitation de deux terrains à bâtir. Cependant, dans sa configuration actuelle, l'espace constructible n'est pas favorable à une division en deux terrains car ces derniers seraient trop étroits et donc difficilement bâtissable. De plus, la marge de recule imposée de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD215 contraindrait le premier pavillon à s'implanter le long de la limite parcellaire.

Pour éviter cette situation, il convient de modifier légèrement la limite de zone en augmentant sensiblement les deux futures parcelles. Ceci laissera davantage de possibilités aux propriétaires des terrains pour implanter leur pavillon.

Dans l'état actuel, chacune des parcelles aurait une superficie d'environ 1125 m<sup>2</sup> soit 45 mètres de longueur pour 25 mètres de largeur. Afin de rendre les terrains plus fonctionnels (notamment celui situé le long de la RD215), il est nécessaire de modifier sensiblement la limite du zonage entre les zones Nc et N.

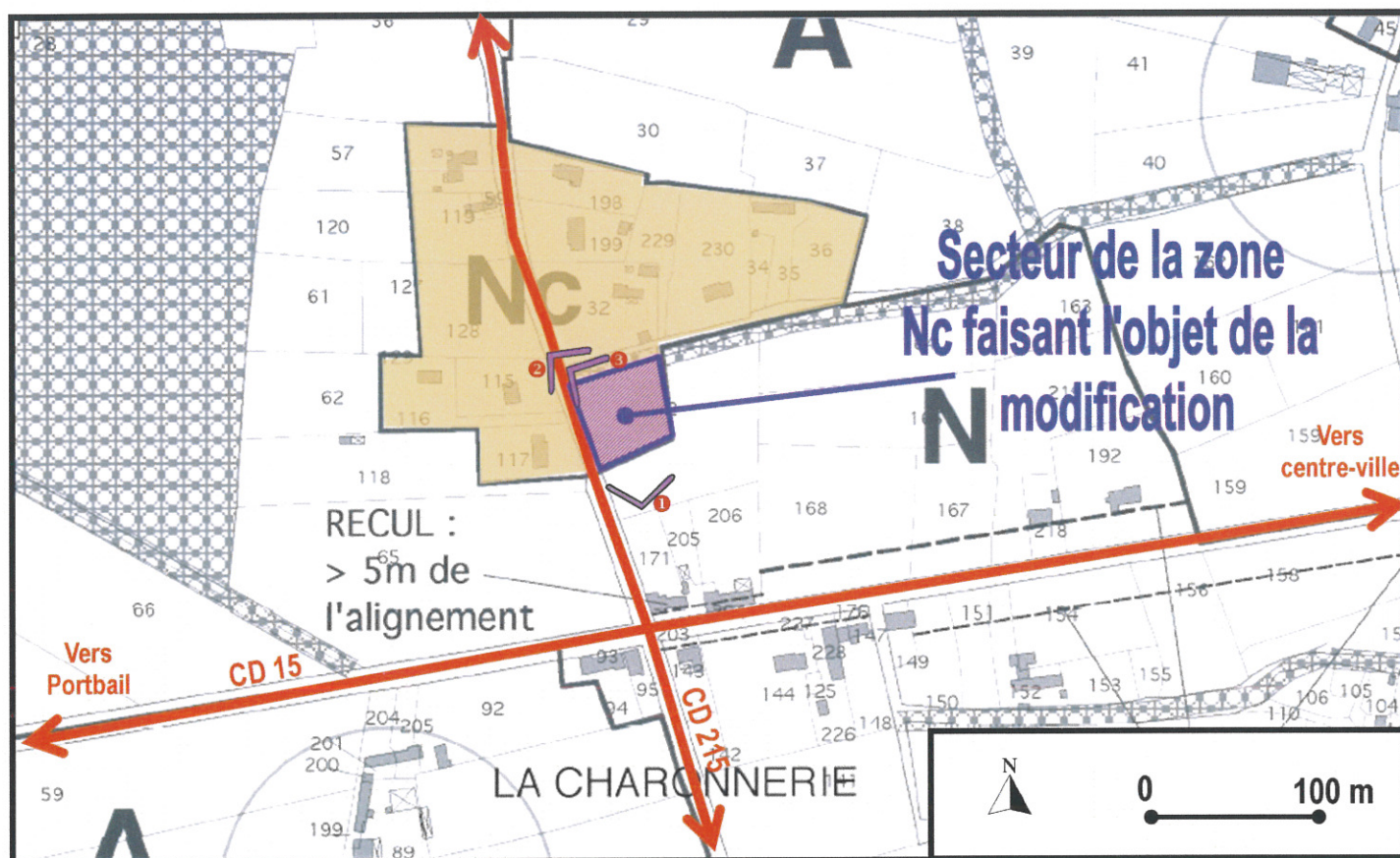
L'objectif de la présente modification est de porter la dimension des futurs terrains à 30 mètres de largeurs pour 50 mètres de longueur, soit 1500m<sup>2</sup>.

#### ① Vue globale de l'espace constructible (Nc) et de la zone naturel (N)

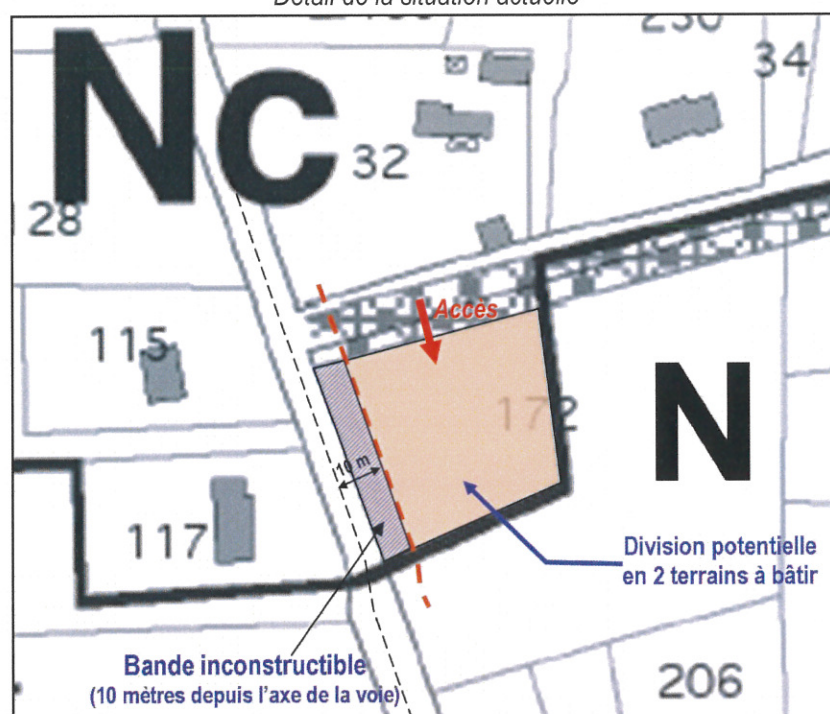


Plan de la situation actuelle et localisation des prises de vue

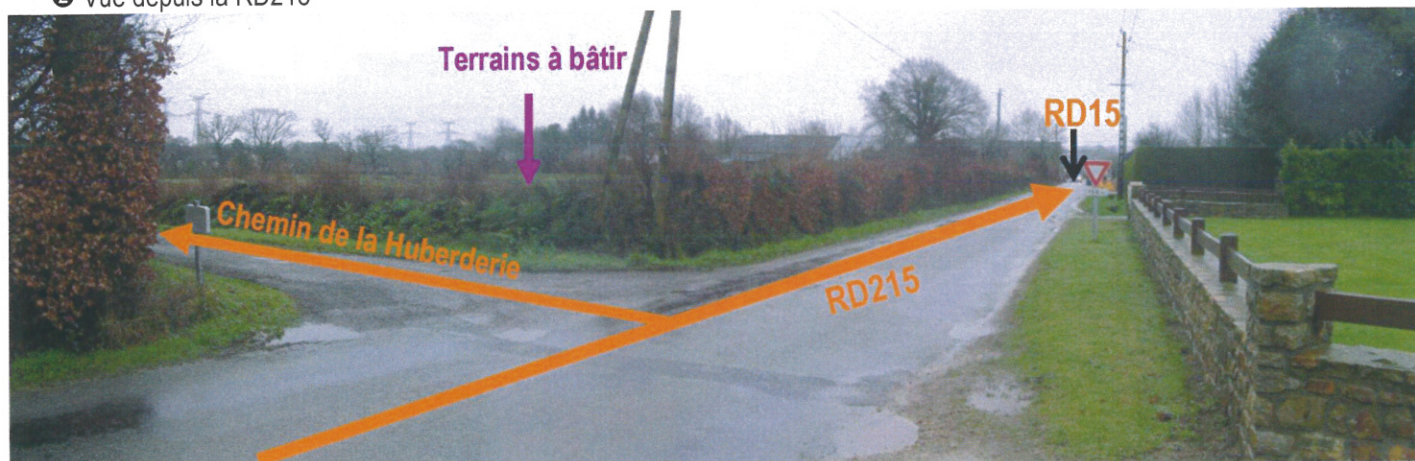
# Modification 1



Détail de la situation actuelle



② Vue depuis la RD215



③ Vue du terrain depuis le chemin de la Huberderie

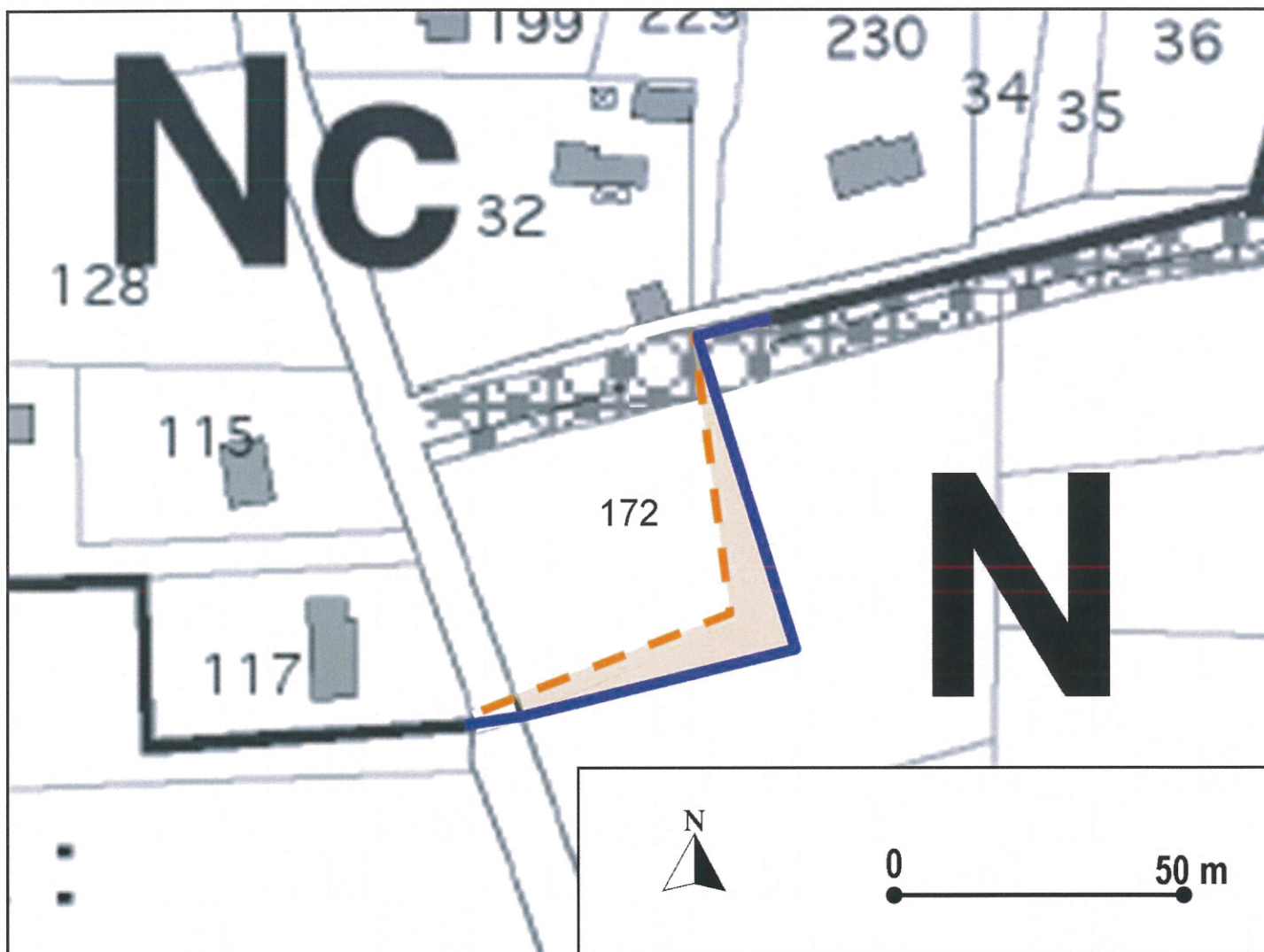





## 1.2 Proposition de modification de zonage

Afin de porter les dimensions des deux futurs terrains à bâtir à 30m par 50m (soit 1500m<sup>2</sup>), il est nécessaire de modifier la limite actuelle de la zone en déplaçant une partie de la zone N en zone Nc. Cette modification concerne environ 750m<sup>2</sup> de terrain. La modification ne remet donc pas en cause l'équilibre entre les zones naturelles, agricoles et urbaines.

# Modification 1

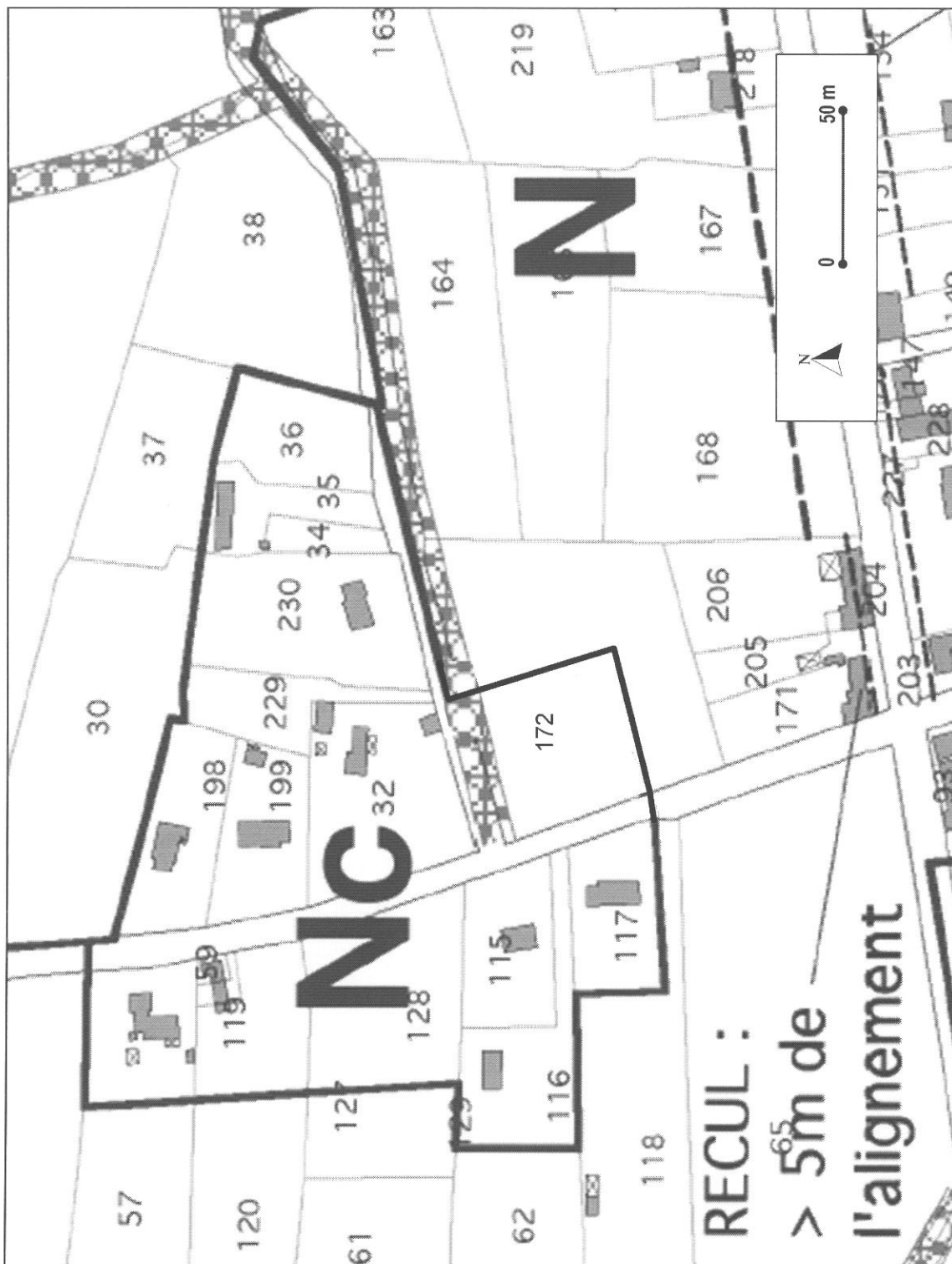
## Proposition de modification du zonage



-  Limite de zone actuelle
-  Proposition de modification de limite de zone
-  Espace situé en zone N à insérer en zone Nc (environ 750 m<sup>2</sup>)

# Modification 1

Plan de zonage après modification



**2. Ajustement de la zone Uc à l'Ouest du  
bourg, le long de la RD15**

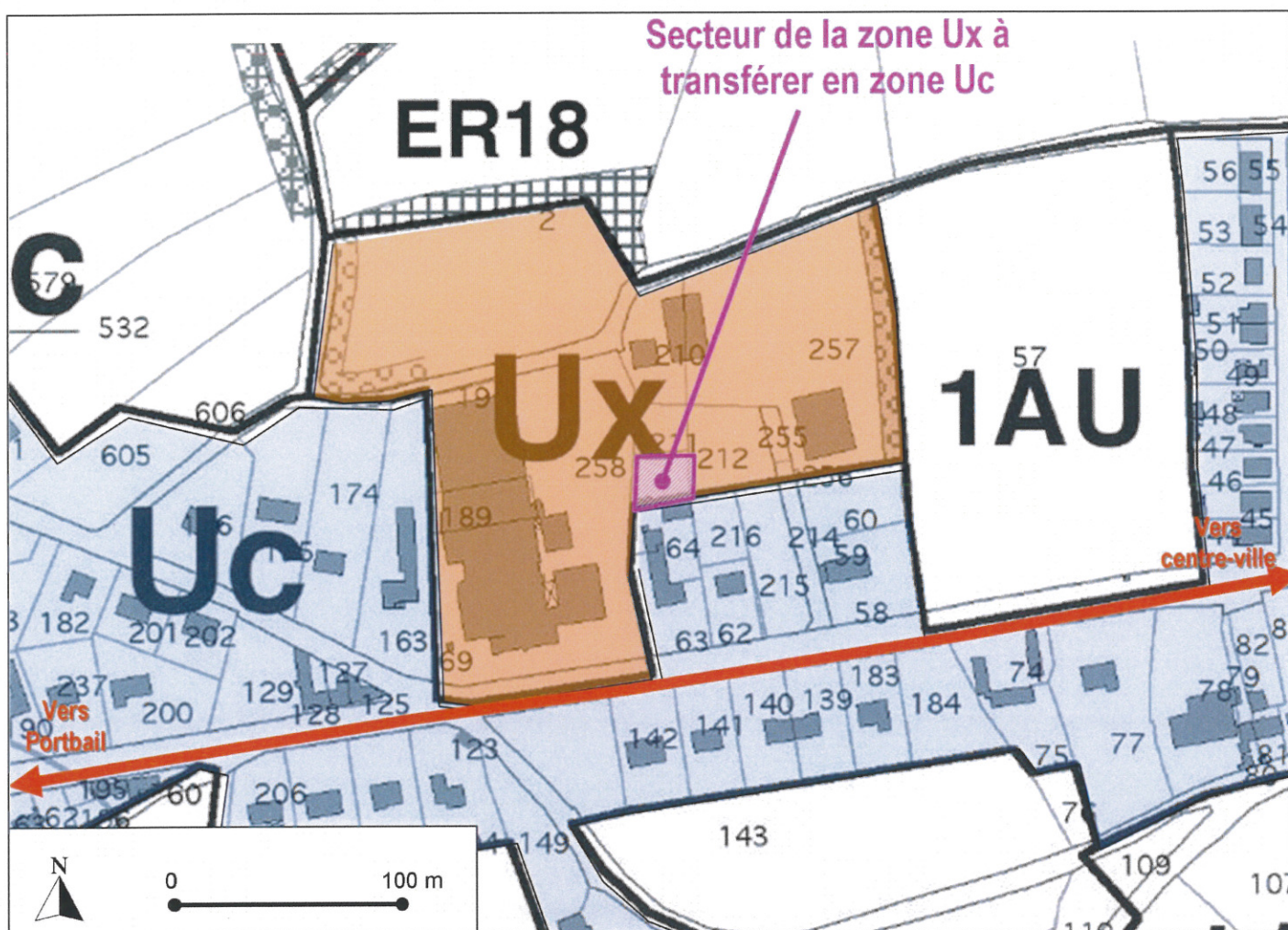
### 2.1. Exposé des motifs

Cette modification vise à modifier légèrement le tracé de la zone Uc située le long de la RD15, à l'Ouest du bourg.

Actuellement, la parcelle n°64 est divisée en deux zones : sa partie Sud est classée en zone Uc (habitat) et sa partie Nord en zone Ux (économie). Hors, l'ensemble de cette parcelle est destinée à l'habitat. Cette situation implique l'application des dispositions réglementaires de la zone Ux sur la partie Nord de la parcelle.

Pour remédier à cette situation, il convient de modifier légèrement le tracé du zonage afin d'inclure l'ensemble de la parcelle n°64 dans la zone Uc.

Plan de la situation actuelle

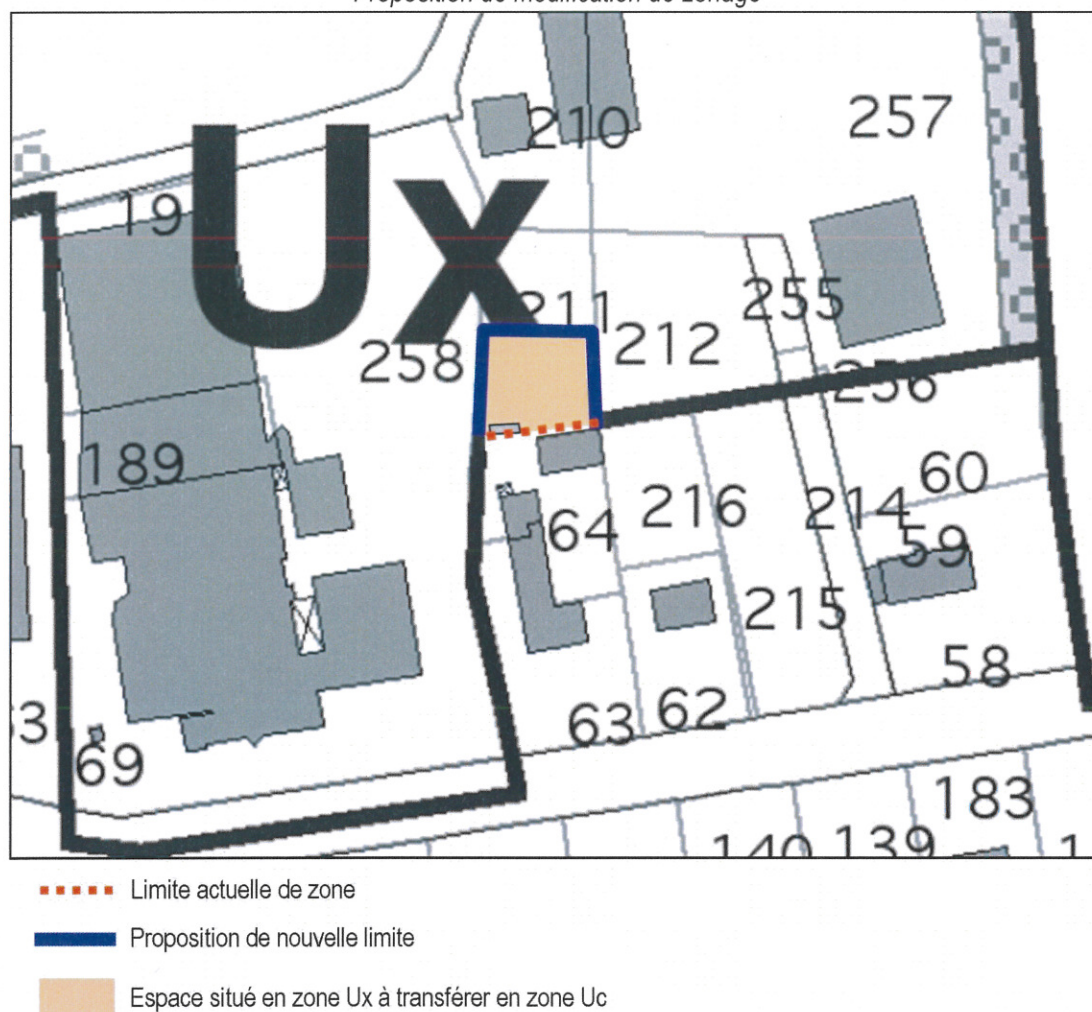


### 2.2 Proposition de modification du zonage

Afin de remédier à ce problème, une modification du zonage s'impose. Le terrain à transférer de la zone Ux vers la zone Uc s'établit sur une superficie d'environ 500m<sup>2</sup>.

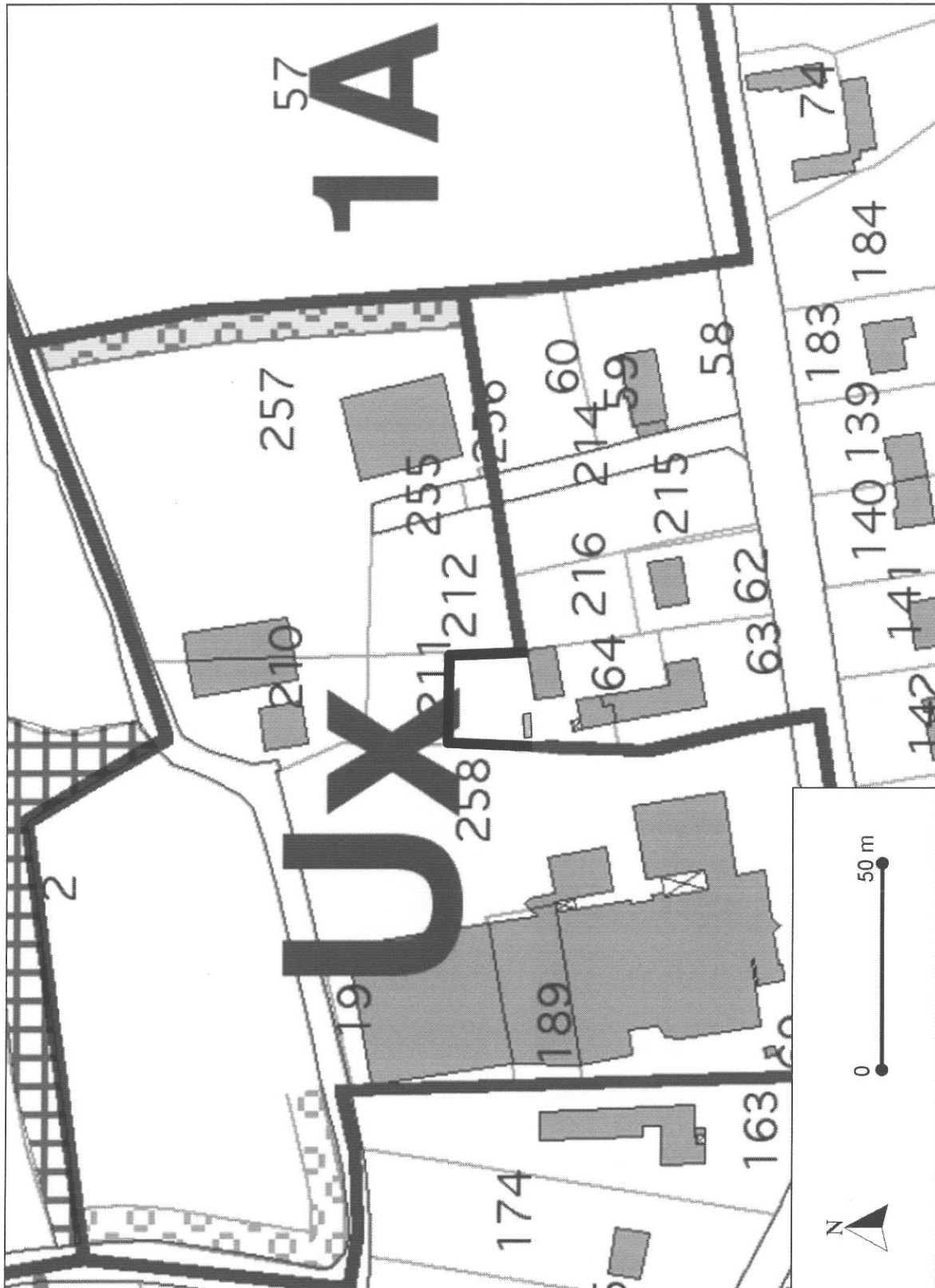
Cette modification ne remet pas en cause les capacités foncières de la zone Ux pour une éventuelle extension des entreprises actuellement présentes. En effet, le terrain faisant l'objet de la modification est entièrement lié l'habitat et n'a jamais été pensé pour recevoir une activité économique.

Proposition de modification de zonage



## Modification 2

Plan du zonage après modification



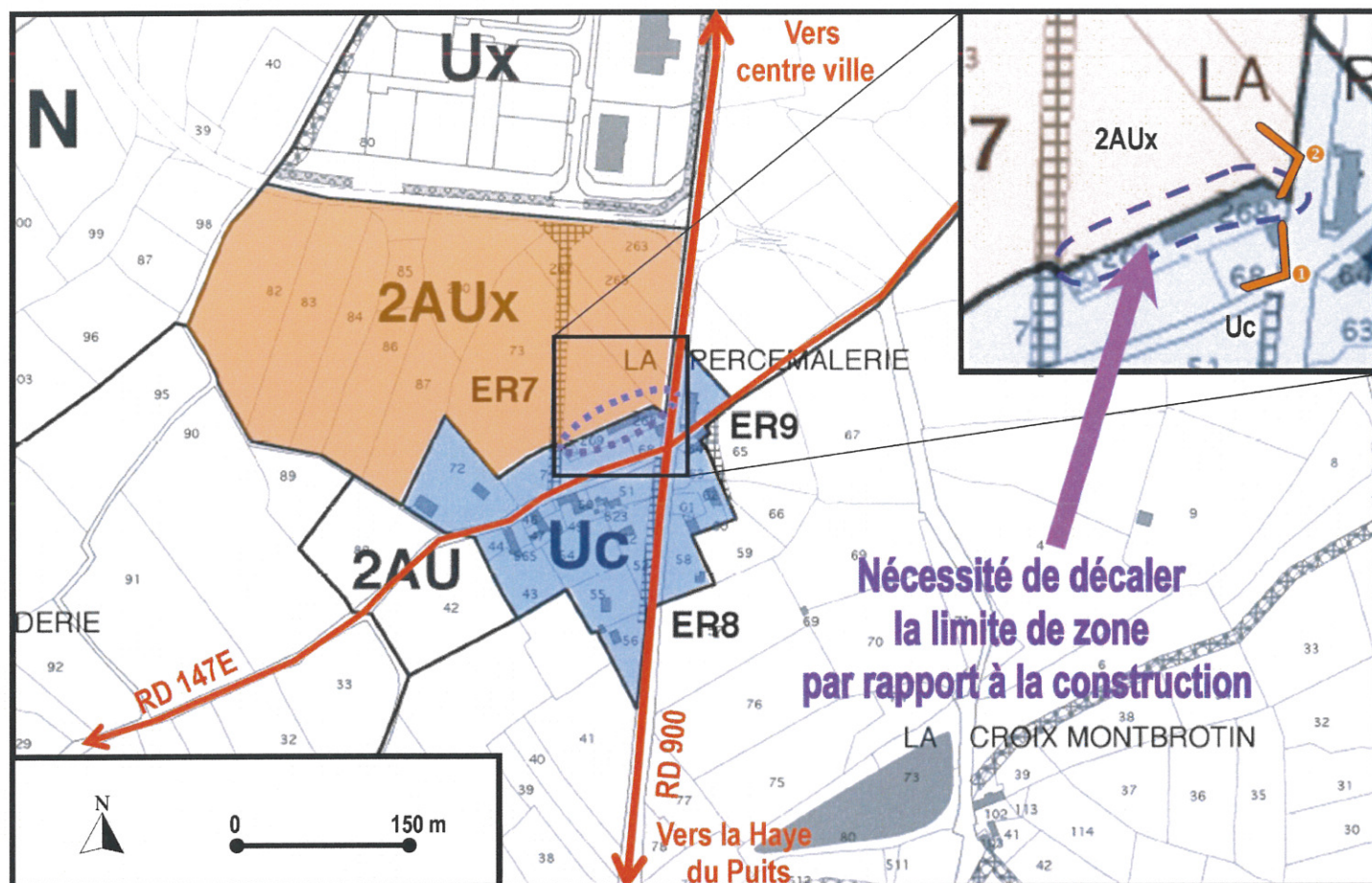
**3. Ajustement de la zone Uc au hameau  
au Percemalerie**

### 3.1 Exposé des motifs

Cette modification vise à déplacer légèrement le tracé de la zone Uc du hameau « la Percemalerie » situé au Sud du bourg, le long de la RD900. La modification a pour objectif d'ajuster la limite de la zone Uc par rapport à la zone 2AUX voisine (extension de la zone d'activités). Actuellement, la limite entre ces deux zones jouxte une construction située en zone Uc. Cette situation permet aux futures activités de la zone 2AUX de s'implanter à proximité immédiate de la construction. Afin d'éviter cette situation ; il apparaît nécessaire de déplacer légèrement la limite de zone actuelle.

De plus, la limite de zone actuelle, en bordure de construction, n'autorise pas la réalisation d'extensions ou annexes ( prévues à l'article Uc2 du règlement). L'ajustement de cette limite, en la décalant de bâtiment, permettrait ainsi la réalisation d'extension mesurée ou annexes.

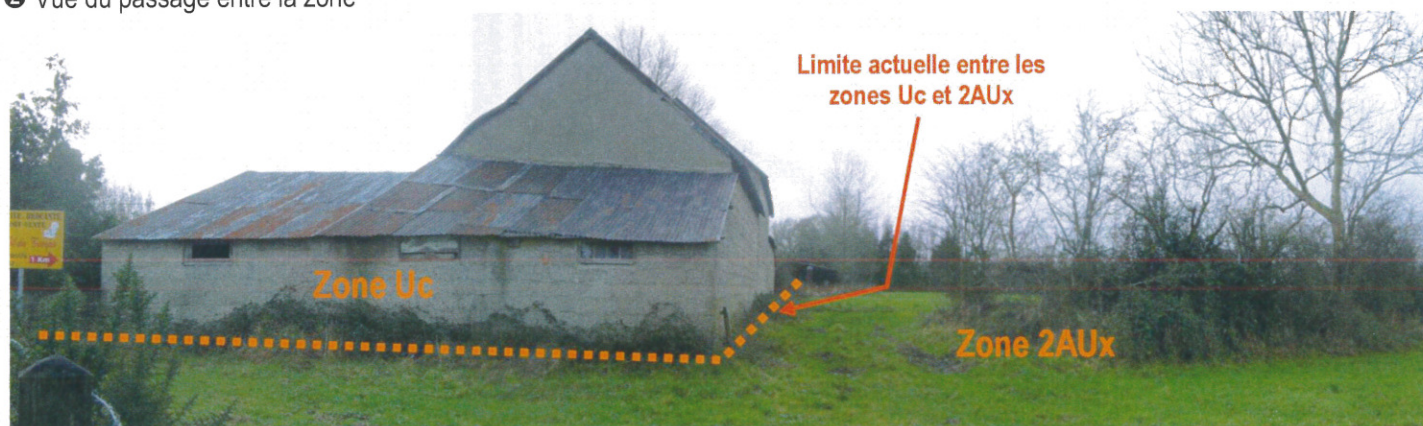
Présentation de la situation actuelle



### 1 Vue générale du secteur d'étude



### 2 Vue du passage entre la zone



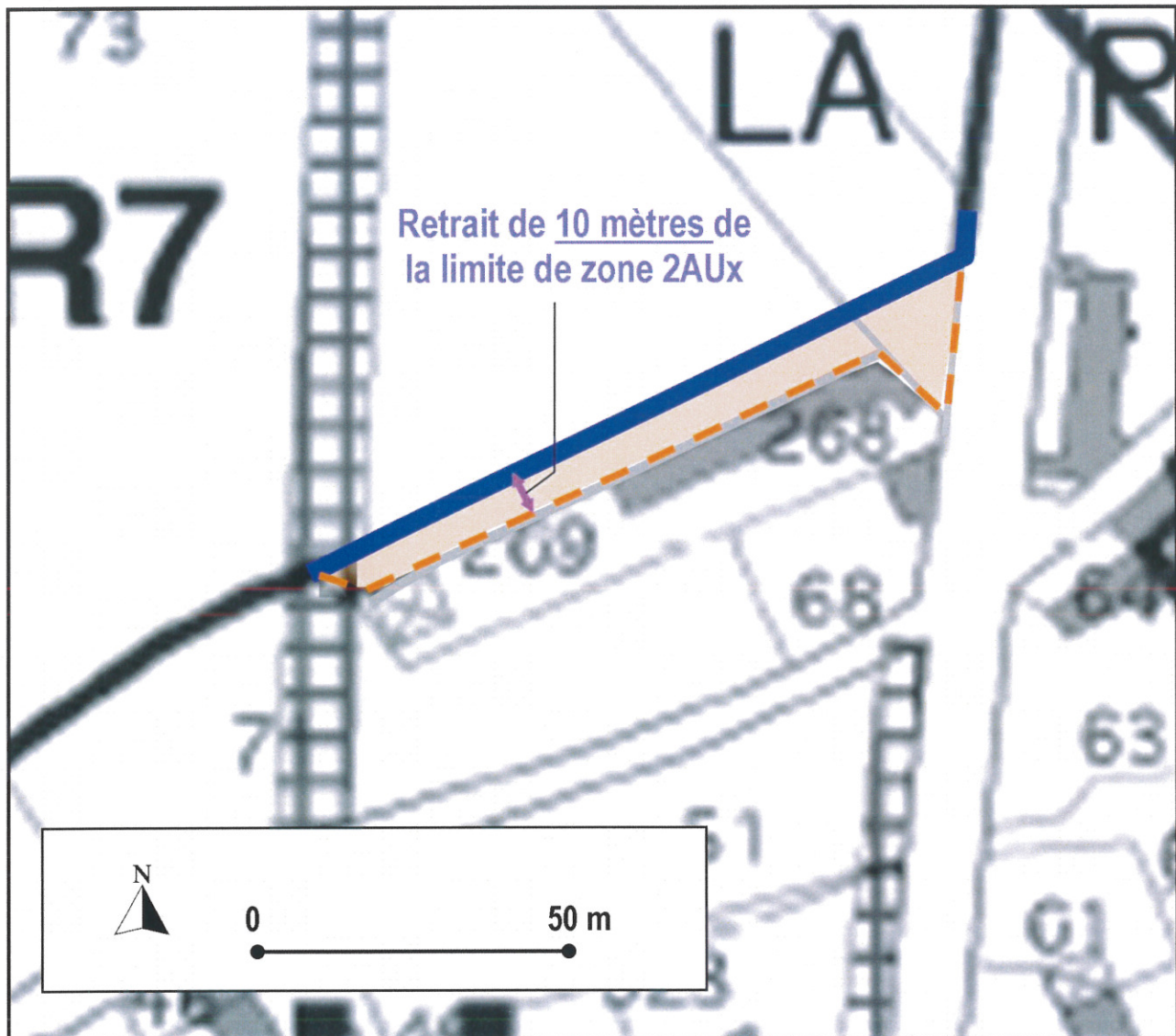
### 3.2 Proposition de modification du zonage




Afin de remédier au problème rencontré et d'anticiper la réalisation de la zone d'activité, il est nécessaire de modifier légèrement le tracé du zonage entre la zone Uc et 2AUx.

Afin de permettre aux propriétaires de la construction la réalisation d'une extension ainsi que la plantation d'une haie en limite de parcelle, il apparaît raisonnable de déplacer la limite actuelle de 10 mètres vers le Nord, ceci sur environ 100 mètres de longueur (parcelles 268 et 269).

Cette modification du zonage ne remet pas en cause la faisabilité de la zone d'activités (zone 2AUx) ; la superficie de celle-ci étant que très faiblement touchée (moins de 2%).

Proposition de modification du plan de zonage



-  Limite de zone actuelle
-  Proposition de nouvelle limite de zone
-  Espace situé en zone 2AUx à insérer en zone Uc

# Modification 3

Zonage du secteur de la Percemalerie après modification



**4. Modification des dispositions  
réglementaires de l'article 11**

### 4.1 Exposé des motifs

L'article 11 des différentes zones impose une réglementation assez stricte en terme de toiture notamment « deux pentes symétriques », comprises entre « 40 et 50° » et de « couleur ardoise ». Si la municipalité ne remet pas en cause ces caractéristiques qui prédominent la configuration du bâti ancien, elles souhaiterait pouvoir assouplir ces règles, notamment en ce qui concerne les extensions et annexes. De plus, il semble pertinent de prévoir le cas des constructions dites « écologiques ».

Le respect des dispositions actuelles du règlement rend parfois impossible certains projets qui pourtant ne nuisent pas aux paysages et/ou caractéristiques du secteur concerné. L'harmonisation de l'extension au bâtiment principal restant le principe de base pour toute construction, l'assouplissement des règles ne remet pas en cause la qualité architectural du bâti existant.

Il apparaît également nécessaire de réorganiser les différentes dispositions du règlement afin de rendre ce dernier plus clair et davantage compréhensif.

### 4.2 Proposition de modification du règlement

Dans les articles 11 « aspect extérieur » des différentes zones, il est ainsi proposé de modifier le règlement comme suit (**en gras les modifications**) :

## ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la partie ancienne de la ville. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

#### Toitures et couvertures :

**Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.**

**Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.**

## Modification 4

**Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.**

**Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).**

**De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :**

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

**D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.**

### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

**Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.**

**Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.**

### **Hangar à usage d'activité**

Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc...) avec celle-ci. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions :**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

**Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :**

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

#### 1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

#### Toitures et couvertures :

**Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.**

**Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.**

**Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.**

**Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).**

**De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :**

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

**D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.**

### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

**Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.**

**Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.**

### **Constructions à usage d'activités et secteur UCe :**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades avant surchargées et de façades-arrière pauvres

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

**Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :**

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.**
- **Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.**

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Aspects des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrières pauvres.

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

**De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :**

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

### **Couleurs et aspects :**

Les façades, les soubassements et les murs de soutènement et de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparent devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint. Les alternances de teintes sur un même bâtiment seront évitées : on privilégiera l'emploi d'une teinte par volume. Elle sera harmonieuse avec celle des constructions voisines s'il y a lieu.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du blanc au gris foncé.

L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que pour les enseignes, huisseries et menuiseries.

### **Toitures et couvertures :**

**Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions voisines.**

**Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.**

### **Implantation dans le terrain**

Les remblais et terrassements seront limités et leur impact dans le paysage amoindris par des aménagements paysagers. Les talus auront une pente inférieure à 25%.

### **Clôture :**

Les clôtures qui bordent les voies sont constituées de grillages rigides d'une hauteur au plus égale à 2m. Elles pourront être doublées d'une haie basse taillée de la même hauteur.

Les clôtures réalisées en limite séparative de propriété pourront être pleines ; elles auront alors une hauteur inférieure à 2m.

### ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

#### 1° Dispositions générales :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. **En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.**

Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

#### Toitures et couvertures :

**Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.**

**Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.**

**Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.**

**Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).**

**De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :**

- **Les toitures à la Mansard.**
- **Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.**

**D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.**

#### Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. **Les façades présentant une ossature en bois naturel non peint sont également autorisées.** Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Constructions à usage d'activités**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront choisis dans des nuances allant du beige au gris foncé.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

## **2° Dispositions supplémentaires**

**Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :**

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.**
- **Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.**

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieures à 10m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1° Dispositions générales :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés

## Modification 4

traditionnellement dans la région. **En particulier, les constructions de type « chalet » sont interdites.**  
Les constructions d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint.

Afin de préserver l'harmonie générale du paysage communal, il est prescrit :

### **Toitures et couvertures :**

**Les toitures des constructions présenteront principalement des pans dont la pente est comprise en 40 et 50°.**  
**Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.**

**Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.**

**Les châssis de toit seront implantés dans le plan de la toiture et dans le sens de la hauteur (plus haut que large).**

**De plus, dans la mesure où ces toitures s'insèrent harmonieusement dans des ensembles du même type existant, sont autorisées :**

- Les toitures à la Mansard.
- Les toitures-terrasse pour permettre le raccordement de plusieurs volumes ou la réalisation d'annexes et extensions.

**D'une manière générale, leur utilisation devra être strictement limitée.**

### **Gamme colorée pour façades, ou tout autre mur enduit :**

La couleur des enduits sera choisie dans les teintes : beige, gris, ocre-rosé et ocre. Elle sera harmonieuse avec la couleur de la pierre des constructions environnantes s'il y a lieu. **Les façades présentant une ossature en bois naturel non peint sont également autorisées.** Les éléments de modénature d'une façade (encadrement de portes ou fenêtres, ...) pourront être soulignés par une nuance plus claire ou plus foncée.

Les maçonneries en moellons apparents présentent des joints à la façon traditionnelle : lits lisses exécutés au mortier de chaux, ni en creux ni en saillie. Les façades qui ne seraient pas en pierres sont enduites. Les bardages d'ardoises sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité et les annexes pourront être recouvertes de plaques dès lors qu'elles présentent une couleur proche du matériaux utilisé pour la toiture.

### **Constructions à usage d'activités**

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin afin d'éviter la constitution de façades-avant surchargées et de façades-arrière pauvres.

Les bardages seront en bois naturel ou de teinte foncée.

Sinon, tout autre matériau respectera la gamme de couleur précédemment définie. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses (matériaux et couleurs, etc....) avec celle-ci.

### **Clôture : elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions**

Les murets et pierres existants seront conservés et restaurés.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies bocagères ; elles pourront être doublées d'un grillage.

En bordure de voie, sont seulement autorisées :

- Les clôtures de bois ou grillagées doublées ou non de haies d'essences locales,
- Les murets surmontés ou non de clôtures de bois ou de ferronneries. Ils ont une hauteur maximale de 1,2m,
- Les haies d'essences locales (à l'exception des haies de conifères) doublées ou non par un grillage rigide sur potelets.

### **2° Dispositions supplémentaires**

**De plus, et dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :**

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité, en particulier lors de la réalisation de constructions publiques.**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.**
- **Les dispositifs de récupération des eaux de pluies.**

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ils ne s'appliquent pas non plus aux abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas réalisés en matériaux de fortune et qu'ils présentent une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup>.

**5. Modification des dispositions réglementaires de  
l'article 6 des zones agricoles**

### 5.1 Exposé des motifs

L'article 6 des dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles précise les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Certaines dispositions de cet article ne sont pas cohérentes avec le code de l'urbanisme ainsi que le règlement graphique du PLU.

Le code de l'urbanisme précise ainsi, à l'article L111-1-4, qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des [...] routes classées à grande circulation. »

Ce même article précise également que « cette interdiction ne s'applique pas : [...] ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; [...] ».

La commune de Saint Sauveur le Vicomte est concernée par un axe classé à grande circulation : la RD900, dans la section au Sud du bourg. L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique donc. Hors, l'article A6 du règlement du PLU ne semble pas prendre en compte le fait que la marge de recul n'est pas applicable pour les bâtiments d'exploitation agricole (voir règlement ci-après). Ces derniers doivent donc respecter une marge de recul de 75m depuis l'axe de la voie (hors marge de recul spécifique précisée au règlement graphique). Ceci contraint fortement le développement de certaines exploitations agricoles.

Il convient donc d'assouplir ces règles d'implantation concernant les bâtiments d'exploitation agricole. Cette modification des dispositions réglementaires permettra ainsi d'une part de mettre le règlement en cohérence avec le code de l'urbanisme et d'autre part de rendre le règlement plus compréhensif par rapport au zonage.

### 5.2 Proposition de modification de l'article 6 du règlement des zones agricoles

#### Règlement actuel :

#### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.

En l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes.

Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75m de l'axe de la RD900 (dans sa section sud du bourg),
- 50m de l'axe de la RD15,
- 25m de l'axe des autres routes départementales (dont la section Nord de la RD900),
- 15m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile y compris agricole au moins égale à 10m.

## Modification 5

Néanmoins :

- Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès la lors que la sécurité des échanges sera assurée
- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes ainsi que la construction de ses annexes sont autorisées dès lors que qu'elles ne réduisent pas la distance par rapport à la voie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### **Proposition de nouveau règlement :** **(en gras les modifications)**

#### **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**A l'exception des bâtiments d'exploitation agricole**, les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, elles respectent les dispositions suivantes.

**Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance au moins égale à**

- 75m de l'axe de la RD900 (dans sa section sud du bourg),
- 50m de l'axe de la RD15,
- 25m de l'axe des autre routes départementales (dont la section Nord de la RD900),
- 15m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole.

**Concernant les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les annexes et extensions, ils devront être implantés à au moins 15m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile y compris agricole au moins égale à 10m.

Néanmoins :

- Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions pourront le poursuivre, dès la lors que la sécurité des échanges sera assurée
- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes ainsi que la construction de ses annexes sont autorisées dès lors que qu'elles ne réduisent pas la distance par rapport à la voie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**6. Rectification de la légende du plan 4b  
(annexes documentaires)**

### Proposition de modification de légende

La légende du plan « 4b – annexes documentaires » est erronée au niveau du classement sonore de la RD900. La légende indique un classement sonore de catégorie 4 avec une largeur affectée par le bruit de **300 mètres** de part et d'autre de la voie.

Cependant, la largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure routière de catégorie 4 est de **30 mètres** de part et d'autre de la voie.

Cette bande de 30 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie est par ailleurs précisée sur le plan 4b du dossier PLU.

Il convient en ce sens de rectifier la légende du plan « 4b – annexes documentaires » du dossier PLU en remplaçant la valeur de « **300m** » par celle de « **30m** ».

**7. Ajout d'un complément au glossaire  
du règlement**

### Ajout d'un complément du glossaire annexé au règlement

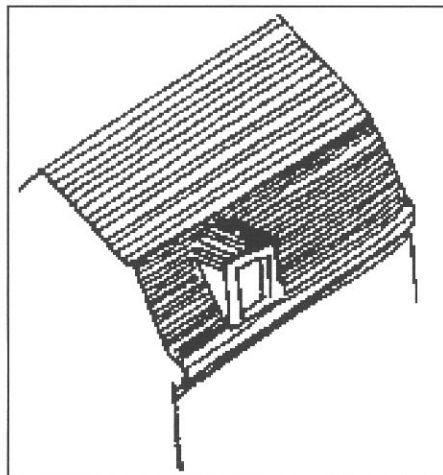
Afin de rendre certains termes employés dans le règlement compréhensibles par un plus grand nombre de personnes, un glossaire a été joint au règlement écrit. Celui-ci a besoin d'être complété par l'ajout de l'expression « Toiture à la Mansard » qui est utilisée à plusieurs reprises dans le règlement.

Ainsi, le glossaire pourrait être complété par l'ajout des précisions suivantes :

**Toiture à la Mansard :**

Toiture dont chaque versant est formé par deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

*Croquis d'une toiture à la Mansard*



**8. Modification des dispositions  
réglementaires du secteur UCe**

### 8.1 Exposé des motifs

Dans la zone Uc, destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal, on distingue un secteur Uce plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces et services.

Or ce secteur ne mentionne pas la possibilité d'accueillir aussi de l'artisanat, pourtant complémentaire de l'activité économique.

Il est donc souhaitable de compléter le règlement et le mettre en cohérence avec sa vocation originale d'accueillir toute forme de commerces, services et artisanat.

Cette modification permettra la possibilité d'intégrer une implantation artisanale au sein du secteur Uce.

### 8.2 Proposition de modification du secteur Uce

#### Règlement actuel :

#### **ZONE UC**

La zone Uc regroupe les extensions de la ville ancienne, quartiers moins denses où pour l'essentiel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elle comprend de plus les hameaux récemment densifiés et qui sont desservis par les réseaux.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

On distingue un secteur Uce plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces et services.

#### Proposition de nouveau règlement :

#### **(en gras les modifications)**

#### **ZONE UC**

La zone Uc regroupe les extensions de la ville ancienne, quartiers moins denses où pour l'essentiel les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Elle comprend de plus les hameaux récemment densifiés et qui sont desservis par les réseaux.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat et toutes les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

On distingue un secteur Uce plus spécifiquement réservé aux équipements, commerces, services **et artisanat.**

**MODIFICATION**  
**Plan Local d'Urbanisme Saint-Sauveur-Le-Vicomte**

**NOTICE ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.**

Dans le P.L.U. du 13 décembre 2005, l'implantation des constructions par rapport à certaines voies dans les zones A et N sont de :

Zone A article A.6

- « - 25 m de l'axe des autres routes départementales (dont la section Nord de la RD900)
- 15 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole »

Zone N article N.6

- « - autre routes départementales : 25m
- autres voies ouvertures à la circulation automobile, y compris agricole : 15m »

Ces distances entre en contradiction avec la majeure partie des terrains où certaines constructions sont autorisées, de fait aucune construction ne peut être réalisée sur ces terrains.

Il y a donc lieu de modifier les distances d'implantation.

Le projet de modification de P.L.U. ne porte pas atteinte aux articles L110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du P.L.U. et est conforme au P.A.D.D.
- ne comporte pas de graves risques de nuisances
- n'a pas pour effet de réduire 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.

Elle sera menée selon les disposition des article L123.13, R123.25 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- la présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation)
- le règlement du PLU actuel
- le règlement du PLU modifié

