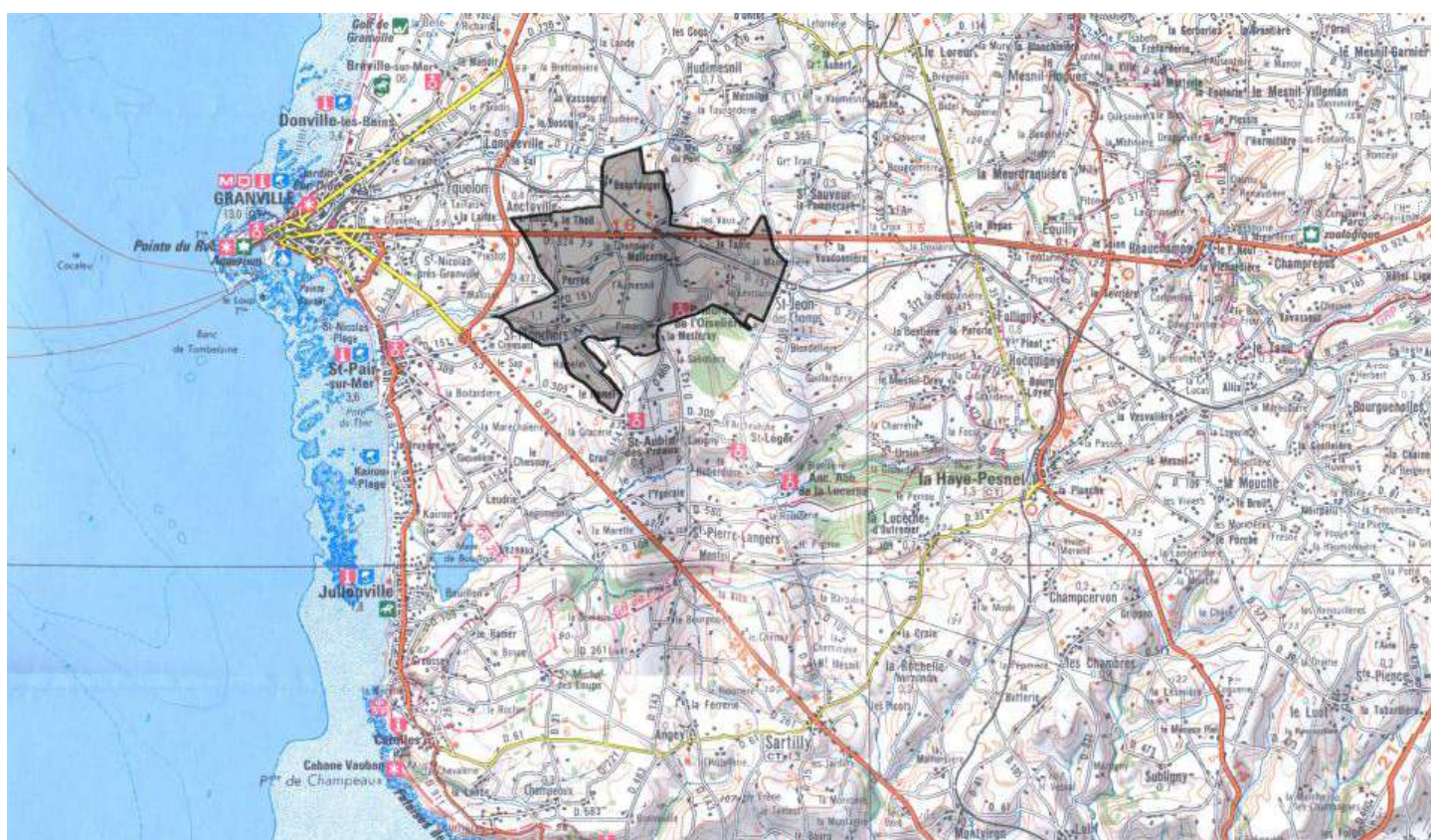


# PLAN LOCAL D'URBANISME



Phase

Date

ARRETE

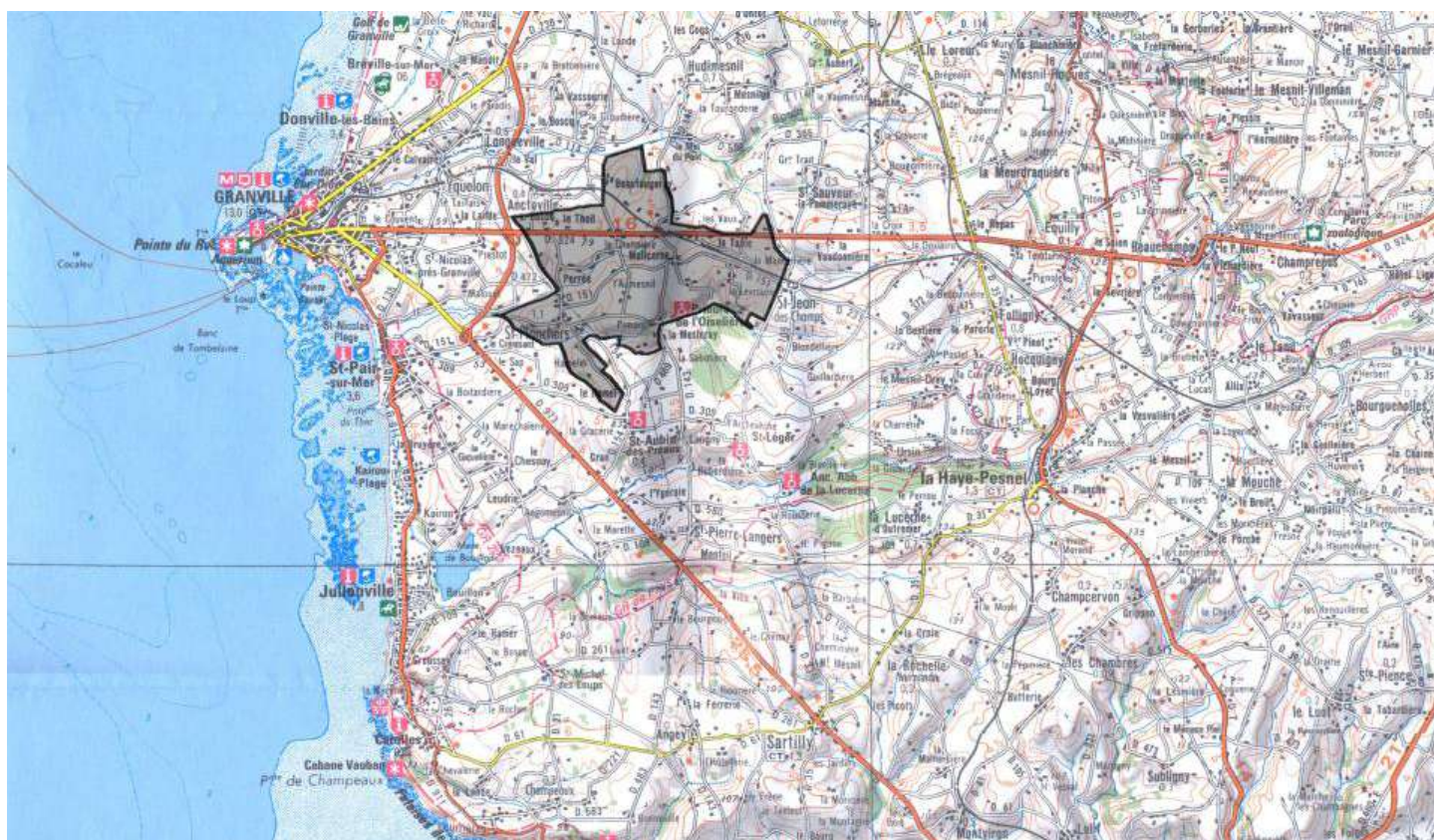
APPROBATION

# LISTE DES PIECES

1. RAPPORT DE PRESENTATION
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
  - 3.1. PLAN DE REFERENCE ( NON OPPOSABLE )
  - 3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
4. DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT
  - 4.1. PLAN DE ZONAGE
  - 4.2. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES
5. REGLEMENT
6. ANNEXES
  - 6.1. ANNEXES SANITAIRES
    - 6.1.1. NOTICE SANITAIRE
    - 6.1.2. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
  - 6.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
    - 6.2.1. LISTE DES SERVITUDES
    - 6.2.2. PLAN DES SERVITUDES
    - 6.2.3. SERVITUDE I4
  - 6.3. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
  - 6.4. PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
  - 6.5. ETUDE ENTREE DE VILLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 - RAPPORT DE PRESENTATION



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION

# **SOMMAIRE**

1. DIAGNOSTIC

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3. JUSTIFICATIONS

4. INCIDENCES DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT

# 1. LE DIAGNOSTIC

1.1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

1.2. LA POPULATION

1.3. LE LOGEMENT

1.4. LES DEPLACEMENTS

1.5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

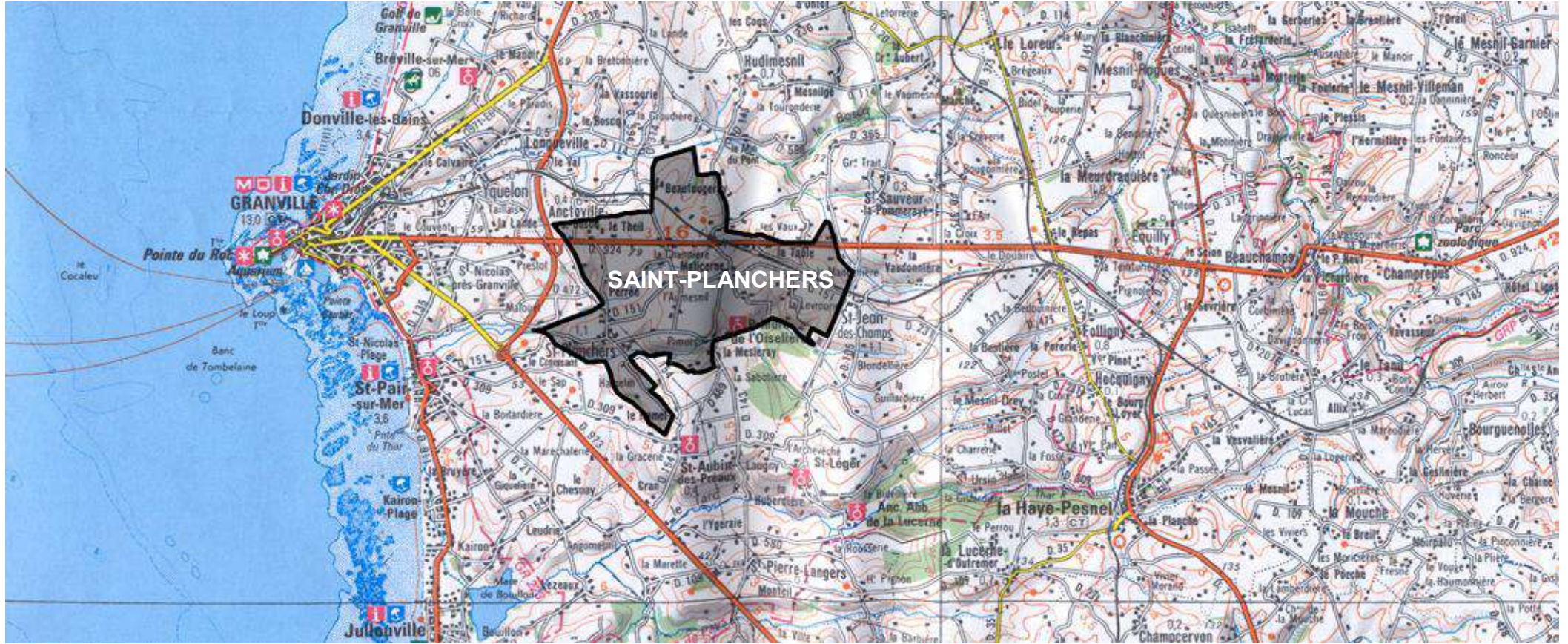
1.6. LA VIE SOCIALE

1.7. L'ENVIRONNEMENT

# 1-1 LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

## LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

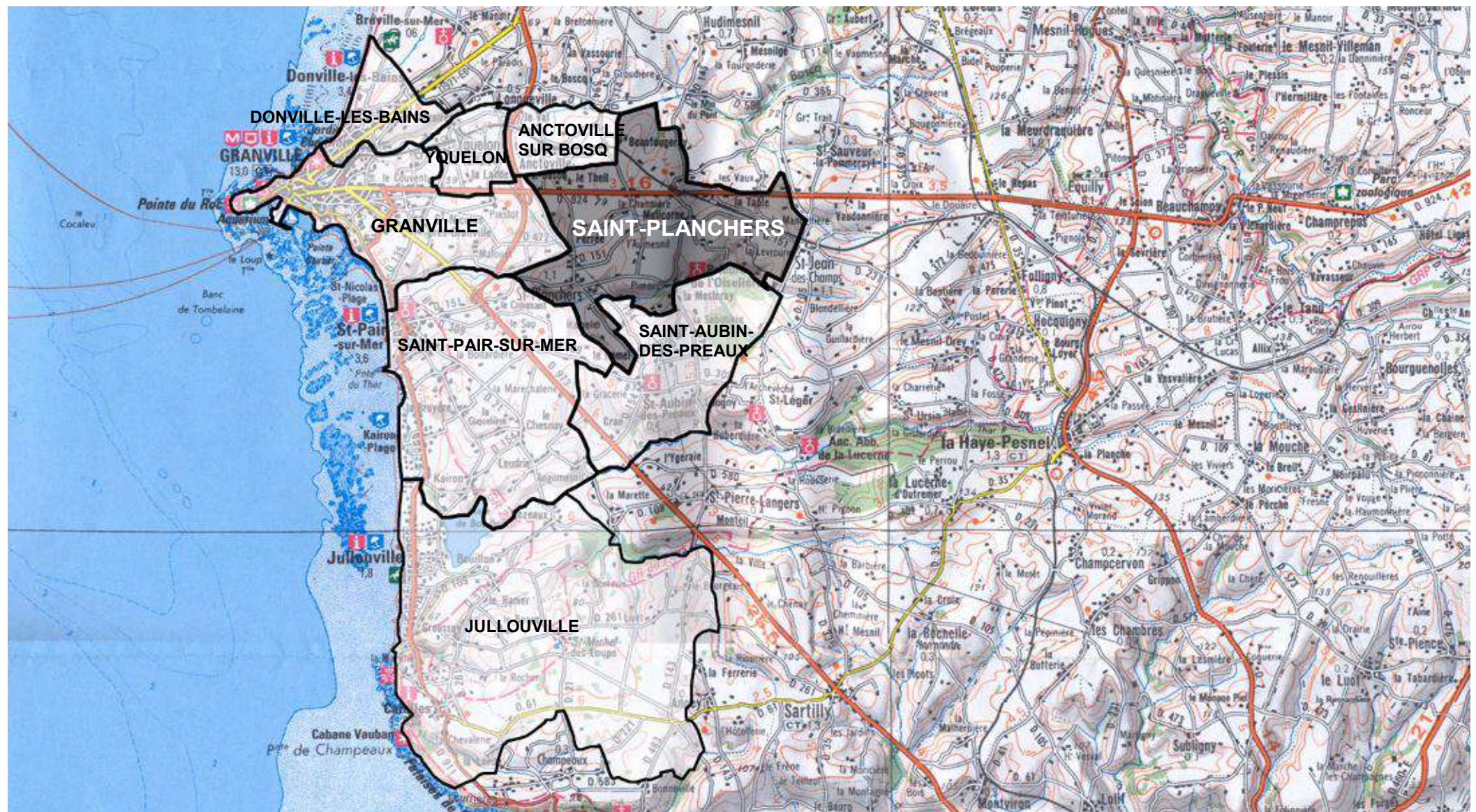
- 4 km à l'est de Granville et 21,5 km au nord-ouest d'Avranches .
- Région Basse Normandie - Département de la Manche – Arrondissement d'Avranches – Canton de Granville.
- Communes limitrophes :
  - au nord : Anctoville-sur-Bosq, Coudeville
  - au sud : Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs
- Intercommunalité dans la **communauté de communes du Pays Granvillais**.
- Commune incluse dans le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel** dont le périmètre a été arrêté le 28 mai 2003.
- Liaison routière à Granville et à Villedieu-les-Poêles par la D 924.
- Superficie de la commune : **1 206 hectares**.



## LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DU PAYS GRANVILLAIS

- Population totale : **24 930 habitants**      • Superficie totale : **9 171 ha**
- Compétences de la Communauté de Communes du Pays Granvillais :
 

- Aménagement du territoire (SCoT)	- Environnement	- Sports
- Développement économique	- Incendie et sécurité	- Communication
- Promotion touristique	- Ordures ménagères	- Ecole de musique

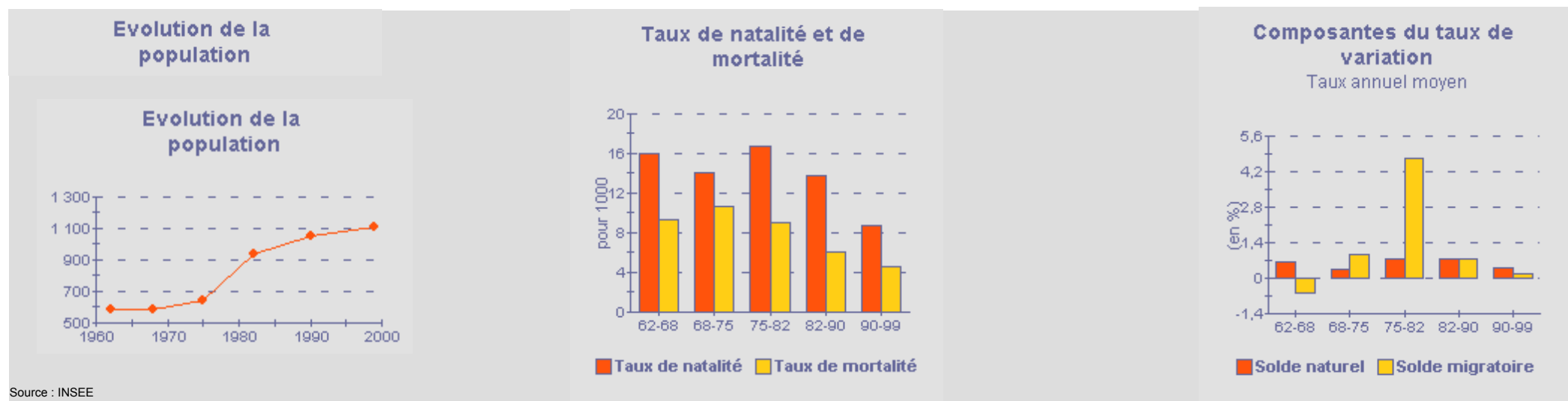


### Orientations :

- Définir le projet communal en concertation avec la Communauté de Communes du Pays Granvillais.
- Assurer la compatibilité du P.L.U. de Saint-Planchers avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

## LES VARIATIONS DE LA POPULATION

- **1 119** habitants (sans double compte) à Saint-Planchers au dernier recensement de mars 1999, **1 195** habitants à l'enquête annuelle de 2005:
- **76** habitants supplémentaires sur la dernière période intercensitaire.
- **0,94** habitants à l'hectare sur l'ensemble du territoire communal.
- **22,2** habitants à l'hectare sur l'espace urbain construit.
- **1,13%** de taux moyen annuel de croissance de la population à Saint-Planchers.
- **0,04%** de taux moyen annuel de croissance de la population pour le département de la Manche.
- **+ 0,41%** de taux moyen annuel pour le solde naturel (différence entre les naissances et les décès), en diminution : **+ 0,77%** au recensement de 1990.
- **+ 0,15%** de taux moyen annuel pour le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs), en diminution : **+ 0,76%** au recensement de 1990.
- **73%** de la croissance de population due au solde naturel sur la période 1990-99,
- **17%** de la croissance de population due au solde migratoire.
- **1 350 habitants en 2 017** à Saint-Planchers, par extrapolation linéaire des tendances d'évolution constatées entre 1990 et 1999
- **1 700 habitants en 2 017** suivant les évolutions estimées sur les 3 dernières années.
- **22 hectares urbanisés** supplémentaires à prévoir pour le logement à densité de population égale sur l'espace urbain construit soit **1,4 %** du territoire communal.

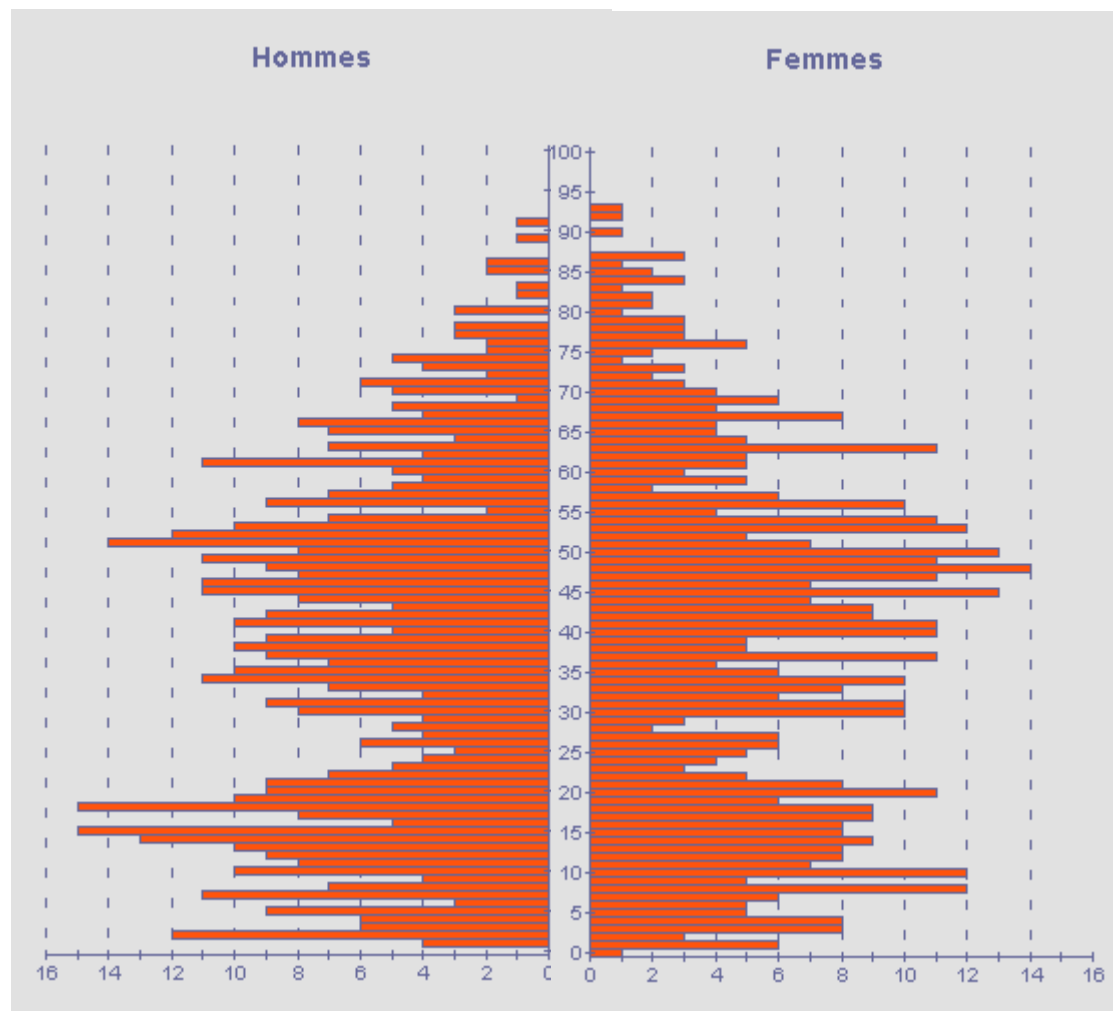


## L'AGE DE LA POPULATION

Tranche d'âge	Hommes	Femmes	Total	% de la population
0 à 19 ans	165	143	308	27,5%
20 à 39 ans	140	128	268	23,9%
40 à 59 ans	165	178	343	30,7%
60 à 74 ans	77	68	145	13,0%
75 ans et plus	21	34	55	4,9%

En 1999 :

- **37,6** ans d'âge moyen à Saint-Planchers en 1999
- **65%** d'indice de vieillissement (> 60 ans / < 20 ans)
- **120%** d'indice de charge (> 60 ans + < 20 ans / population entre 20 et 60 ans)



Evolution de la proportion des tranches d'âge entre 1990 et 1999 :

- **- 8,8%** pour la tranche d'âge à 0 à 19 ans
- **- 4,1%** pour la tranche d'âge à 20 à 39 ans
- **+ 6,9%** pour la tranche d'âge à 40 à 59 ans
- **+ 4,1%** pour la tranche d'âge à 60 à 74 ans
- **+ 1,8%** pour la tranche d'âge de 75 ans et plus

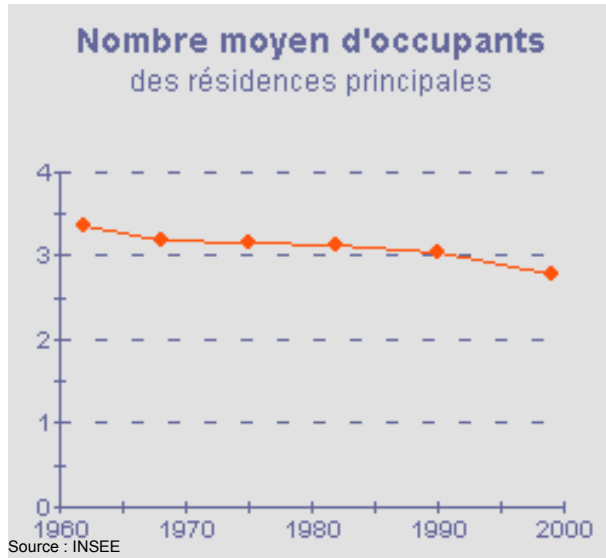
Extrapolation à 2015 sur les tendances constatées entre 1990 et 1999 :

- **11,9%** de la population âgée de 0 à 19 ans
- **16,7%** de la population âgée de 20 à 39 ans
- **43,0%** de la population âgée de 40 à 59 ans
- **20,3%** de la population âgée de 60 à 74 ans
- **8,1%** pour la tranche d'âge de 75 ans et plus
- **238%** d'indice de vieillissement (> 60 ans / < 20 ans)
- **68%** d'indice de charge (> 60 ans + < 20 ans / population entre 20 et 60 ans)

### Orientations :

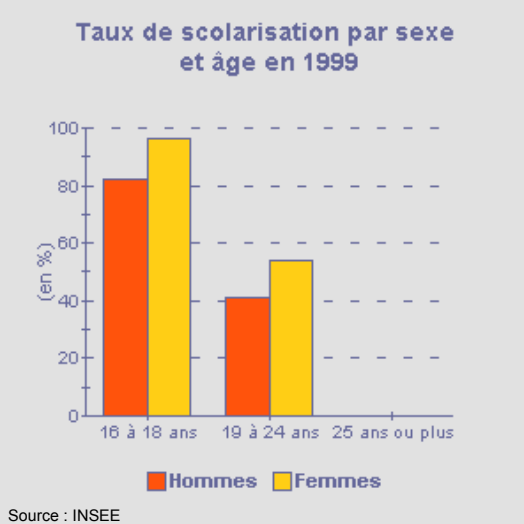
- **Prévoir une population d'environ 1 700 habitants à l'horizon 2 017.**
- **Réduire la décroissance des tranches d'âges 0 à 39 ans en privilégiant l'accueil des jeunes ménages avec enfants.**
- **Intégrer l'évolution de la répartition des tranches d'âges dans la programmation des équipements.**

## LES MENAGES

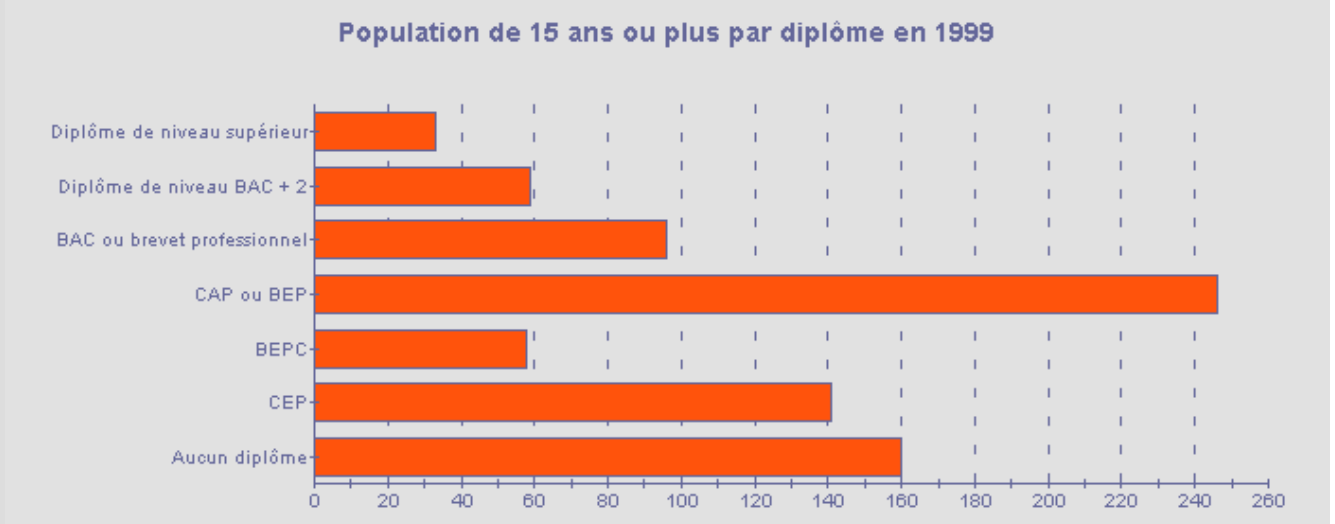


- **404** ménages en 1999, **448** à l'enquête annuelle de 2005
- **44** ménages supplémentaires sur la dernière période intercensitaire.
- **1,75** personnes en croissance de population par ménage supplémentaire.
- **2,6** personnes par ménage en 2005, en diminution : **2,8** en 1999 et **3,05** en 1990.
- **2,42** personnes par ménage en 1999 en moyenne pour l'ensemble du département de la Manche.
- **50%** de la population composée de ménages d'une et deux personnes en 1999 contre **41,4%** en 1990.
- **336** familles recensées en 1999 :
  - **132** sont sans enfant (39,3%)
  - **84** ont un enfant (25,0%)
  - **72** ont deux enfants (21,4%)
  - **48** ont trois enfants ou plus (14,3%)
- **20** familles monoparentales recensées en 1999 :
  - **12** avec la mère comme chef de ménage
  - **8** avec le père comme chef de ménage

## LA SCOLARISATION ET LA FORMATION

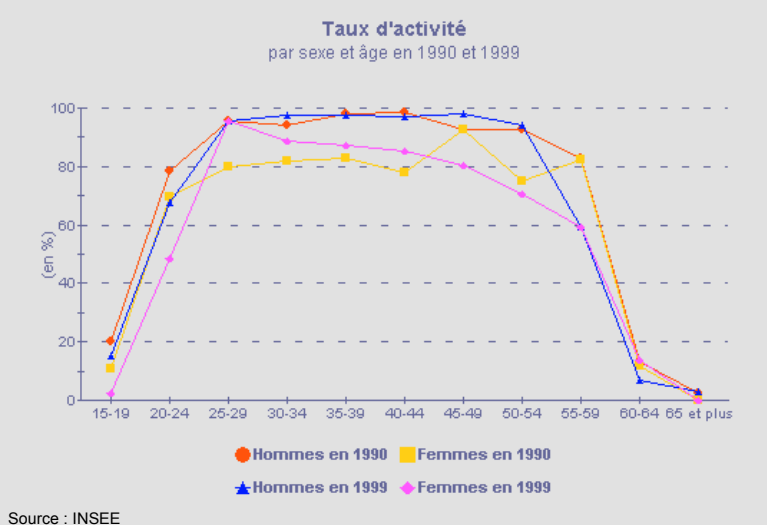


- **24,5%** de la population âgée de plus de 3 ans est scolarisée en 1999 :
- Scolarisation par tranches d'âges en 1999 :
  - **90,0%** de la tranche d'âge 3 - 6 ans
  - **100,0%** de la tranche d'âge 7 - 11 ans
  - **100,0%** de la tranche d'âge 12 - 15 ans
  - **92,6%** de la tranche d'âge 16 - 18 ans
  - **56,8%** de la tranche d'âge 19 - 24 ans
  - **0,8%** de la tranche d'âge 25 ans et plus

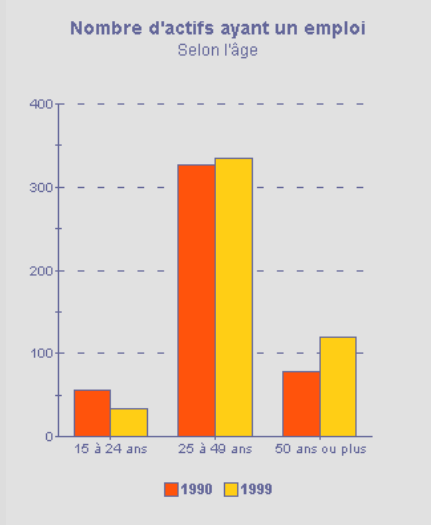


- **19,1%** de la population âgée de plus de 15 ans n'a aucun diplôme en 1999, **24,4%** pour le département de la Manche
- **12,5%** est en cours d'étude,
- **12,5%** est titulaire du certificat d'études primaires,
- **4,8%** est titulaire du BEPC,
- **31,4%** est titulaire d'un CAP ou d'un BEP,
- **9,6%** est titulaire du baccalauréat ou d'un brevet professionnel,
- **10,0%** est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur.
- **9,8%** pour le département de la Manche

## LA POPULATION ACTIVE



- **46,7%** de la population est active au recensement de 1999 à Saint-Planchers :
- **38,1%** pour la moyenne départementale.
- **93,0%** des actifs ont un emploi.
- **17,7%** des actifs ayant un emploi travaillent à Saint-Planchers en 1999 :
- **26,0%** en 1990.
- **7,07%** de la population active est au chômage en 1999 :
- **7,05%** en 1990.



- **486** actifs ayant un emploi en 1999 et se répartissant en :
  - **5,0%** d'agriculteurs
  - **8,3%** d'artisans ou commerçants,
  - **6,6%** de cadres ou professions intellectuelles,
  - **16,5%** de professions intermédiaires,
  - **26,4%** d'employés,
  - **37,2%** d'ouvriers.

### Orientations :

- **Adapter la programmation des logements à la diminution sensible de la taille moyenne des ménages.**
- **Maintenir et renforcer les activités pourvoyeuses d'emplois répondant au niveau de formation de la population locale.**



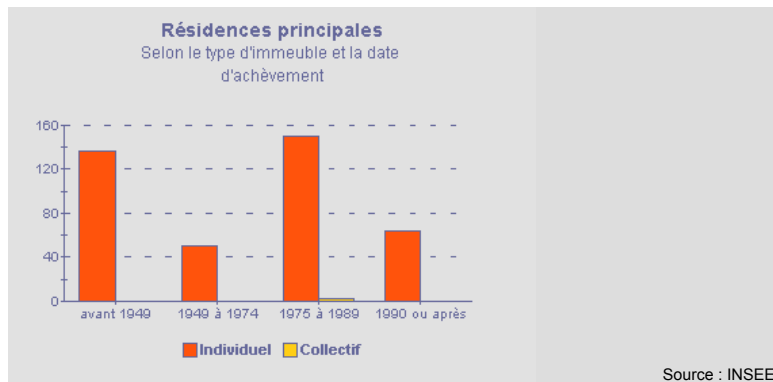
# 1-3 LE LOGEMENT

## L'EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS

	1990	1999	2005
Résidences principales	347	404	448
Résidences secondaires logements occasionnels	56	56	49
Logements vacants	20	20	19
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>480</b>	<b>516</b>

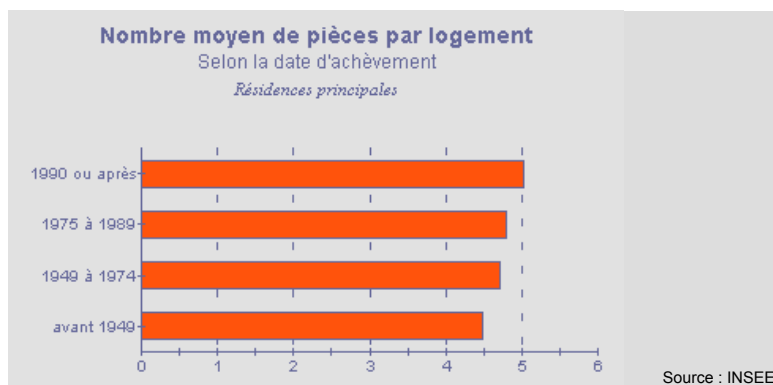
- **480** logements à Saint-Planchers en 1999, **516** à l'enquête annuelle de 2005:
  - **98%** des logements en maison individuelle,
  - **2%** des logements en immeuble collectif.
- **44** résidences principales supplémentaires sur la période 1999-2005, soit :
- **7,3** résidences principales par an, en moyenne, bien que la commune soit dépourvue de document d'urbanisme.
- **49** résidences secondaires ou logements occasionnels en 2005, soit :
- **9,4%** du parc de logements.
- **19** logements vacants en 2005, soit :
- **3,7%** du parc de logements.

## L'AGE DES LOGEMENTS



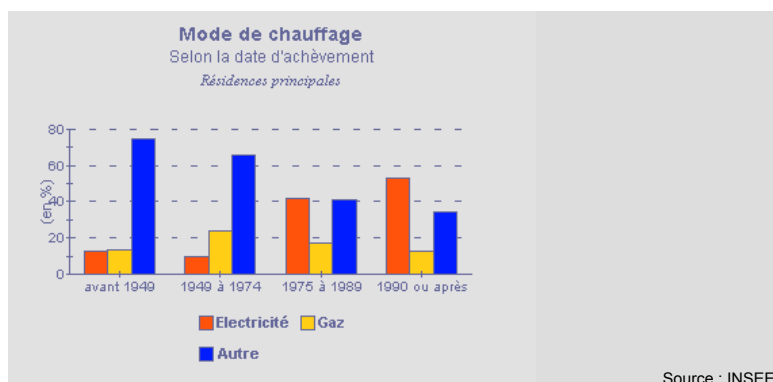
- **34,8%** des logements construits avant 1949,
- **13,6%** construits entre 1949 et 1974,
- **20,8%** construits entre 1975 et 1981,
- **15,7%** construits entre 1982 et 1989,
- **15,1%** construits depuis 1990.
- **51,6%** du parc de logements est postérieur à 1974.
- **166** logements individuels et **0** logements collectifs construits avant 1949,
- **65** logements individuels et **0** logements collectifs construits entre 1949 et 1974,
- **99** logements individuels et **0** logements collectifs construits entre 1975 et 1981,
- **75** logements individuels et **3** logements collectifs construits entre 1982 et 1989,
- **108** logements individuels et **0** logements collectifs construits depuis 1990.

## LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES



- Répartition par taille des résidences principales au recensement de 1999 :
  - **0,7%** de logements de 1 pièce ( **2,6%** en 1990 )
  - **5,2%** de logements de 2 pièces ( **4,3%** en 1990 )
  - **15,6%** de logements de 3 pièces ( **17,0%** en 1990 )
  - **21,8%** de logements de 4 pièces ( **28,8%** en 1990 )
  - **56,7%** de logements de 5 pièces et plus ( **47,2%** en 1990 )
- **4,57** pièces de taille moyenne des résidences principales en 1999, en augmentation par rapport à 1990.
- **4,6** pièces de taille moyenne pour les résidences principales en maison individuelle.
- **2,3** pièces de taille moyenne pour résidences principales en immeuble collectif.

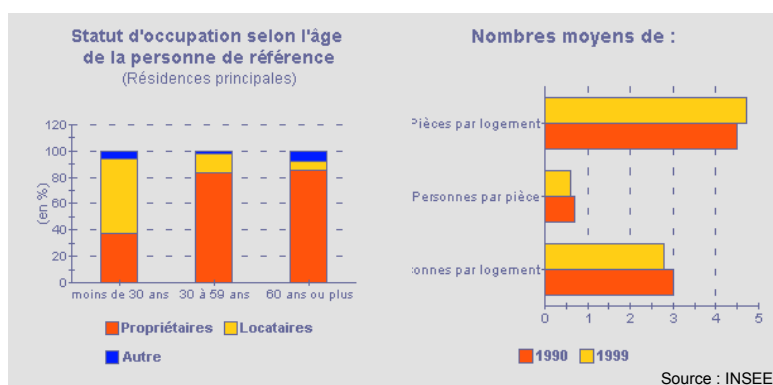
## LES ELEMENTS DE CONFORT



Au recensement de mars 1999, sur les 851 résidences principales :

- **97,0%** sont équipées d'un w.c. intérieur,
- **96,8%** sont équipées d'une baignoire ou d'une douche,
- **17,6%** sont équipées de deux salles d'eau,
- **76,0%** sont équipées d'un chauffage central.
- **28,2%** sont raccordées au réseau d'assainissement collectif

## LES MODES ET STATUTS D'OCCUPATION



- **438** résidences principales en maison individuelle,
- **9** résidences principales en immeuble collectif,
- **1** résidence principale autre (hôtel, meublé, habitat précaire, etc.).

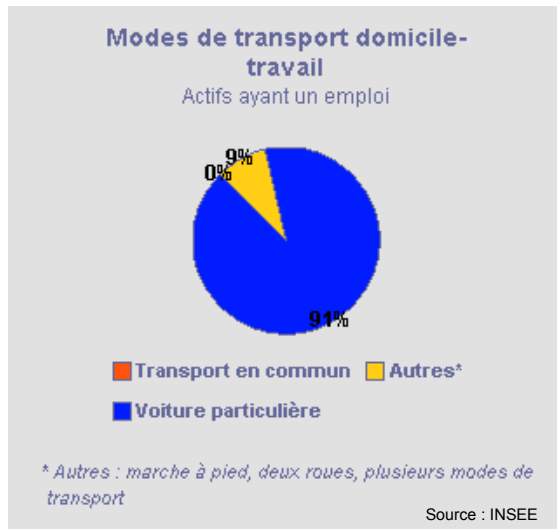
- **84,2%** de résidences principales en propriété,
- **14,5%** de résidences principales en location dont :
  - **12,6%** en logement non HLM,
  - **1,0%** en meublé ou en chambre d'hôtel,
- **1,3%** de résidences principales occupées gratuitement.

### Orientations :

- **Prévoir une augmentation moyenne d'environ 15 à 18 résidences principales par an, compte tenu de la pression foncière due à la proximité de Granville.**
- **Favoriser l'implantation de logements de 2 et 3 pièces pour répondre à la diminution de la taille des ménages.**
- **Envisager l'accueil de logements locatifs sociaux pour permettre l'installation de jeunes couples.**

# 1-4 LES DEPLACEMENTS

## LES DEPLACEMENTS DOMICILE / TRAVAIL



Déplacements domicile-travail des actifs ayant un emploi, toutes destinations confondues :

- 84,8% en voiture particulière seule
- 0,4% en transport en commun seul
- 3,1% avec plusieurs modes de transport
- 2,1% en marche à pied seule
- 6,8% aucun déplacement
- 2,9% en deux roues seul

Déplacements domicile-travail des actifs ayant un emploi dans la commune :

- 43% en voiture particulière seule
- 4,7% avec plusieurs modes de transport
- 10,5% en marche à pied seule
- 37,2% aucun déplacement
- 4,7% en deux roues seul

## LES MOYENS DE TRANSPORT

L'automobile

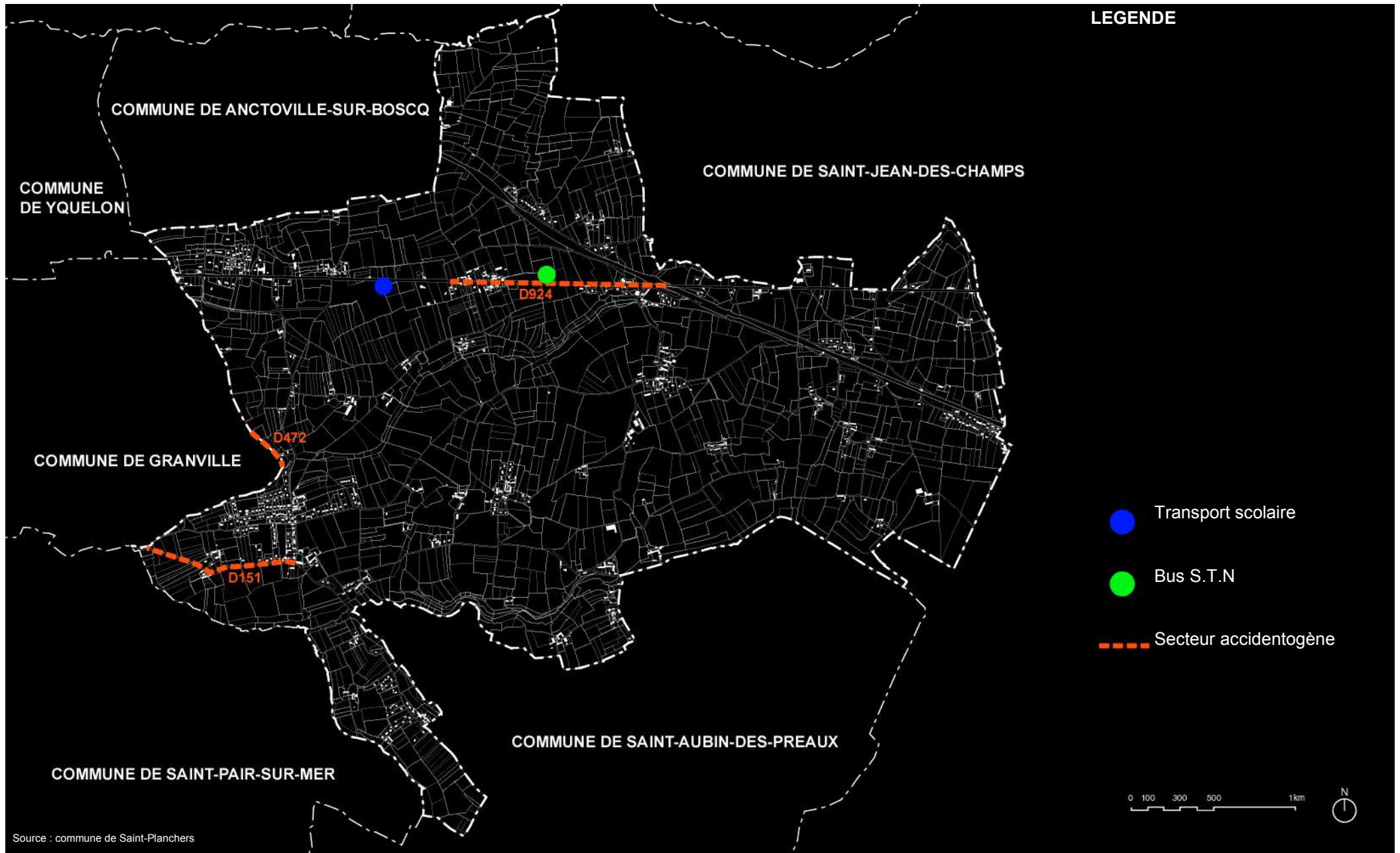
- 1,60 voitures par résidence principale ( 1,34 en moyenne sur le département la Manche)
- 0,76 garage ou box par résidence principale
- L'automobile est le moyen de transport largement majoritaire sur un réseau viaire communal mal adapté (routes étroites et sinueuses).

Les circulations douces

- Aucune piste cyclable

Transports en commun

- 1 arrêt autocar T.E.R. sur la D.924
- Circuits de ramassage scolaire organisés par un syndicat intercommunal



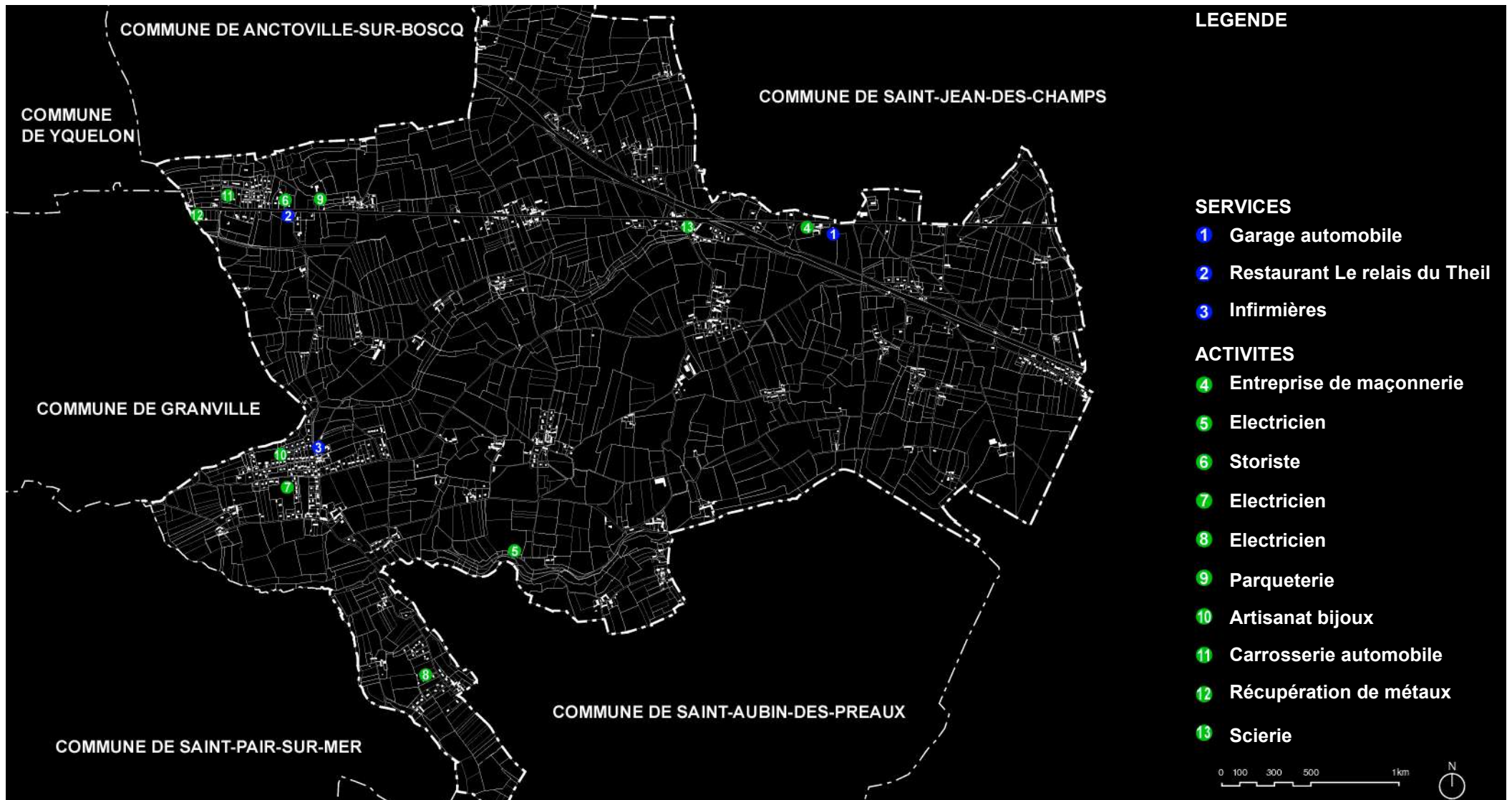
**Orientations :**

- Sécuriser les débouchés et carrefours accidentogènes.
- Favoriser les déplacements sans voiture en développant des circulations douces.

# 1-5 L'ACTIVITE ECONOMIQUE

## LES SERVICES ET LES ACTIVITES

- 1 garage automobile
  - 1 restaurant
  - 1 cabinet d'infirmières
- 1 entreprise de maçonnerie
  - 3 entreprises d'électricité
  - 1 entreprise de parqueterie
  - 1 entreprise de stores
- 1 scierie
  - 1 artisan fabricant de bijoux



## L'AGRICULTURE

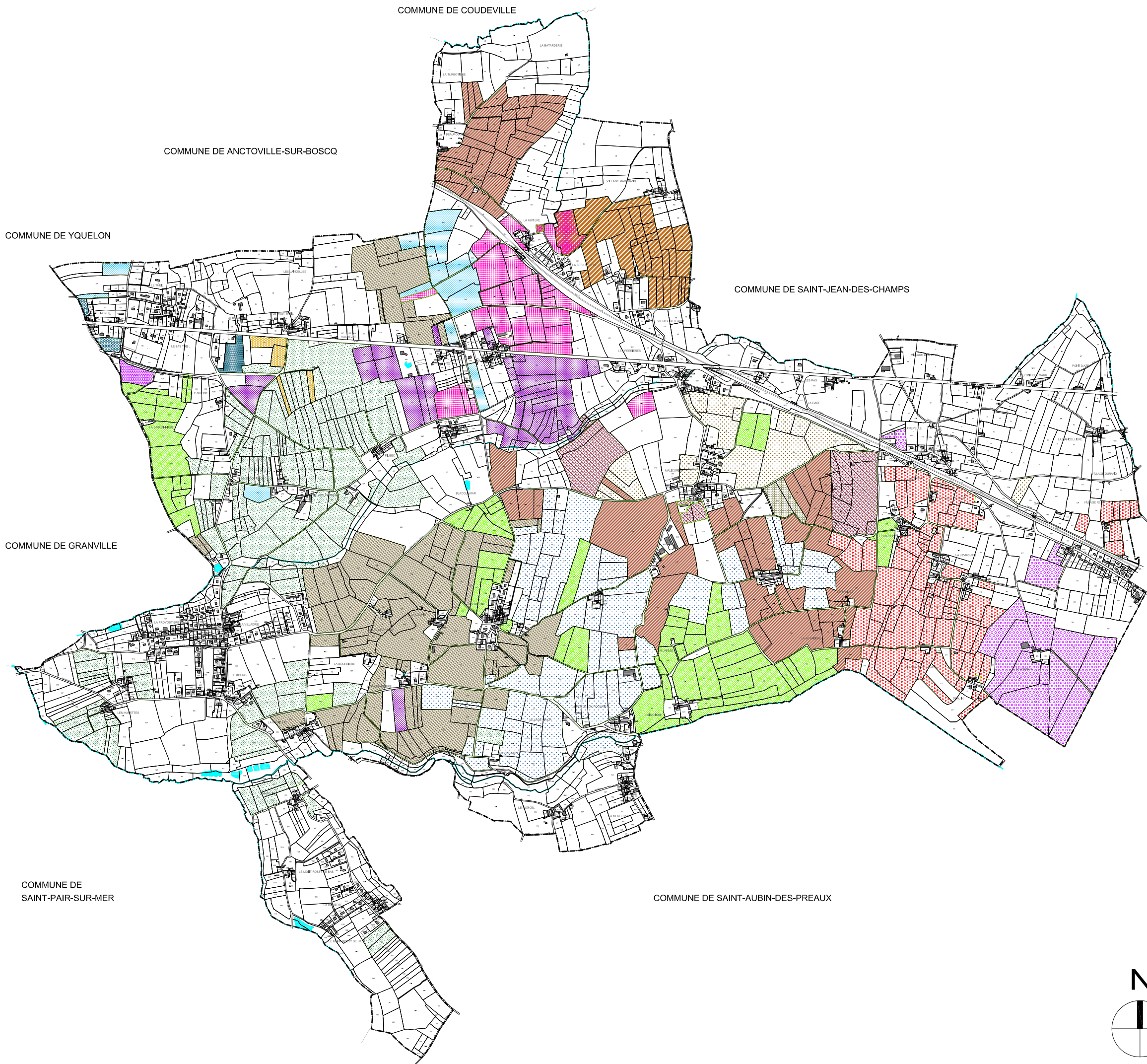
Au recensement agricole 2000 :

- 40 exploitations agricoles dont 10 professionnelles ( 50 en 1988 )
  - 46 chefs d'exploitation et de co-exploitations
  - 53 actifs familiaux sur les exploitations
- 765 hectares de surface agricoles utile ( 64% du territoire communal )
  - 355 hectares de terres labourables ( 30% du territoire communal )
  - 410 hectares de surface toujours en herbe ( 34% du territoire communal )
  - 531 vaches laitières - 1 168 porcs



















### Orientations :

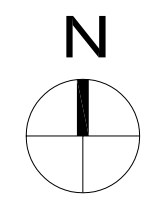
- Préserver la cohérence foncière des terrains agricoles exploités, suivant les orientations du DGEAF de la Manche.
- Prendre en compte la qualité des paysages lors de la construction de bâtiments agricoles.
- Assurer un potentiel d'accueil d'activités commerciales et artisanales en concertation avec la Communauté de Communes du Pays Granvillais.



# LEGENDE

-  LEVAVASSEUR
-  GAEC du GIRARD
-  DAVID Christian
-  DUREY
-  GAEC du BEDOUIN
-  GAEC du PERRE
-  THOMAS
-  LAINE
-  LEGENTIL
-  L'HOMME GERMAIN
-  DEGUELLE
-  EARC du Castillon \_ LEBUFFE Arnaud
-  GAEC de la Comtein \_ LEGRAND
-  LEBUFFE Agnès
-  LEBUFFE JEAN-LOUIS
-  EARC du Marais \_ ANQUETIL

ETAT DES SURFACES AGRICOLES EXPLOITEES



# 1-6 LA VIE SOCIALE

## LA VIE ASSOCIATIVE

- 8 associations sont présentes à Saint-Planchers :
  - L'association des Anciens Combattants
  - Le Comité des Fêtes
  - Le Club du Gai Jeudi
  - A.E.P. (parents d'élèves)
  - A.G.V. (gymnastique volontaire)
  - Loisirs, Nature
  - L'étoile Sportive, Association de foot
  - Jumelage



Le terrain de football

## LES EQUIPEMENTS

### PETITE ENFANCE

- 1 halte garderie pouvant accueillir 20 enfants

### ENSEIGNEMENT

- 2 classes maternelles accueillant 58 élèves à la rentrée 2003-2004
- 3 classes primaires accueillant 58 élèves à la rentrée 2003-2004

### CULTE

- 1 église
- 1 cimetière

### SPORTS ET LOISIRS

- 1 salle des fêtes
- 1 terrain de football
- 1 terrain de tennis

### ADMINISTRATION

- 1 mairie



L'école



### Orientations :

- Valoriser le dynamisme de la vie associative locale par des équipements adéquats.
- Surveiller l'évolution des tranches d'âges scolarisées pour adapter le potentiel d'accueil des équipements scolaires.

## L'EAU

- 2 captages d'eau potables aux lieux-dits "Le Mesleray" et "La Leyvrourie".
- 1 secteur inondable répertorié à l'atlas régional des zones inondables, au nord de la commune le long du ruisseau du Boscq.



## LE PATRIMOINE HISTORIQUE

- Prieuré de l'Oiselière inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 27 novembre 1989 : mur d'enceinte avec le portail d'entrée - logis prioral - façades et toitures des bâtiments en équerre de la ferme - puits - boulangerie avec son four - colombier .

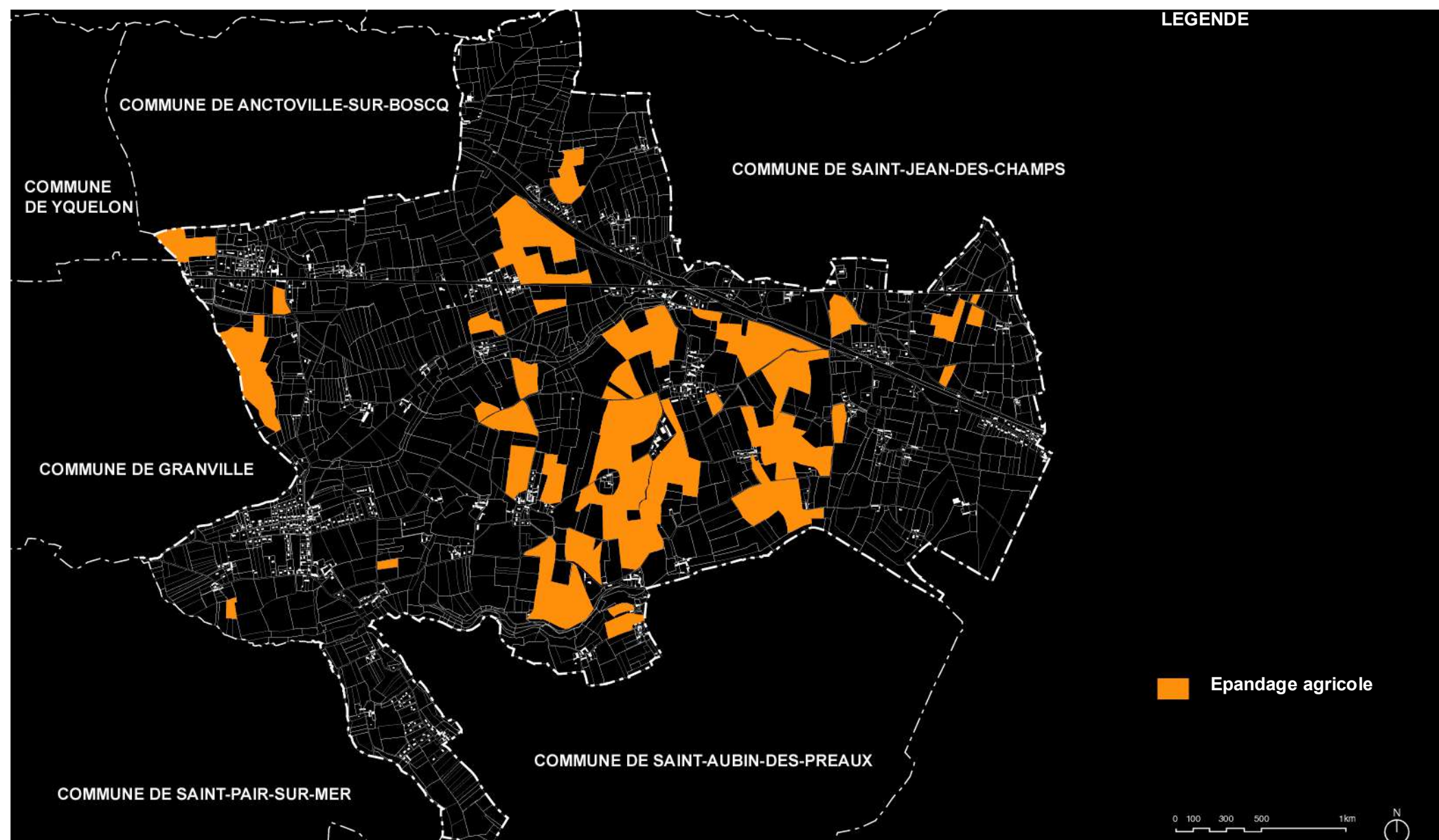


## Orientations :

- Eviter toute extension urbaine à proximité des périmètres de protection des captages d'eau potable.
- Protéger les zones d'expansion de crue du ruisseau du Boscq.
- Protéger le patrimoine historique du prieuré de l'Oiselière.

## L'EPANDAGE

Champs d'épandage déclarés, mars 2003



## LES INSTALLATIONS CLASSEES

SANS OBJET

## Orientations :

- Respecter les marges d'éloignement par rapport aux terrains d'épandages.

## 2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LE PAYSAGE

2.2. LA TRAME VIAIRE

2.3. LES FORMES URBAINES

2.4. L'ARCHITECTURE



## 2-1 LE PAYSAGE

### LE RELIEF

**Les monts :** Le relief vallonné de la commune est ponctué de monts offrant de nombreux points de vue sur le territoire communal, la route Granville / Villedieu-les-Poêles traversant le territoire communal en ligne droite met particulièrement en valeur les vallonnements du relief communal. Le Village de Saint-Planchers est implanté sur un mont d'une altitude de 50 m situé à la confluence des ruisseaux de Corblain et de l'Oiselière. Certains lotissements récents de maisons individuelles ont été implantés sur des monts : le lotissement de la Blotière (59 m) et le lotissement de La Huttières (65 m)

**Les vallons :** Le relief communal est creusé par de nombreux vallons, le vallon du ruisseau du Boscq marque la limite communale nord, le vallon du ruisseau de l'Oiselière marque la limite sud, le vallon du ruisseau de Corblain traverse le centre de la commune d'est en ouest. La convergence des vallons de l'Oiselière et du Corblain accueille le bourg de Saint-Planchers.

**Les tranchées et talus :** Le nord du territoire communal est traversé par la voie ferrée Paris / Granville, les talus et les tranchées ferroviaires constituent une véritable coupure dans le paysage communal. Le pont marquant le croisement de la voie ferrée et de la route départementale D924 constitue un repère marquant dans le paysage communal.

### L'EAU

**Les ruisseaux :** Trois ruisseaux sillonnent le territoire communal, au nord le ruisseau du Boscq, au sud le ruisseau de l'Oiselière et au centre le ruisseau de Corblain. Le parcours sinueux de ces ruisseaux est souligné par une végétation abondante rompant avec la régularité de la trame bocagère.

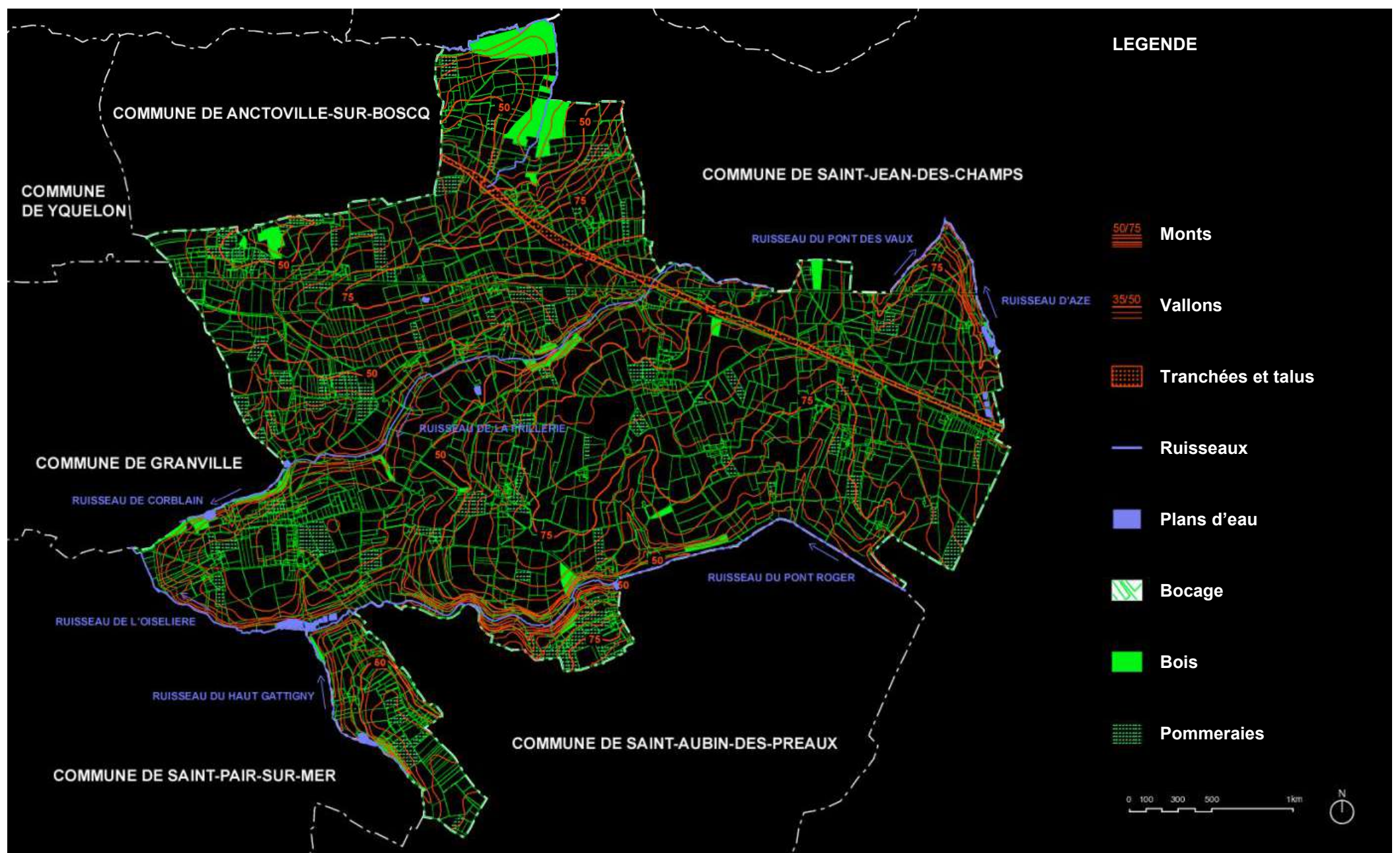
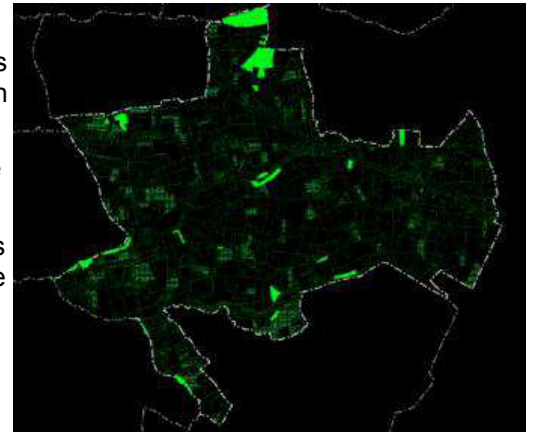
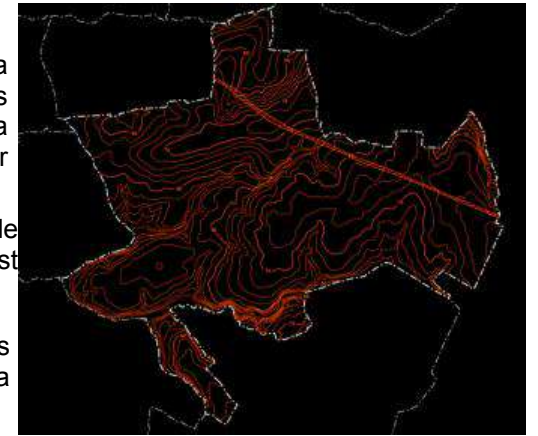
**Les plans d'eau :** Quelques plans d'eau ponctuent le parcours du ruisseau de l'Oiselière au lieu dit de La Moinerie, ces plans d'eau restent néanmoins peu mis en valeur.

### LE VEGETAL

**Le bocage :** La paysage communal est caractérisé par la trame régulière du bocage constituée de talus de terre levée plantés d'arbres délimitant des champs. La culture fourragère nécessitant des parcelles de plus grande superficie entraîne la destruction progressive de ce paysage communal caractéristique.

**Les bois :** Les secteurs boisés de la commune sont principalement situés au nord du territoire à proximité du ruisseau du Boscq. De nombreux petits bois situés en fond de vallons et sur les coteaux accompagnent le parcours sinueux des ruisseaux.

**Les pommeraies :** La trame bocagère est ponctuée régulièrement par de nombreuses pommeraies occupant une ou plusieurs parcelles. Le bourg de Saint-Planchers s'organise en équerre autour d'une grande pommeraie bordée par le parking située le long de la rue des Pommiers.



### Orientations :

- **Le relief :** Préserver les points de vues offerts par le relief sur le paysage du territoire communal en favorisant l'intégration paysagère des extensions urbaines.
- **L'eau :** Protéger le paysage des vallons humides accueillant les nombreux cours d'eau de la commune en délimitant des espaces naturels protégés.
- **Le végétal :** Protéger le paysage du bocage constitué de talus plantés d'arbres en favorisant sa préservation dans les projets d'extensions urbaines.

## 2-1 LE PAYSAGE

### LE RELIEF



Les collines accueillent la route D924



Les points de vues offerts depuis les routes



Les vallons humides escarpés



Les grands vallons humides



Le talus de la voie ferrée



La tranchée de la voie ferrée

### L'EAU



Les arbres soulignent le parcours des cours d'eau



Les cours d'eau sinueux



Les ouvrages de franchissement des cours d'eau



L'architecture et les cours d'eau



Les étangs dispersés



Les bassins de la station d'épuration

### LE VEGETAL



La trame bocagère couvre les monts



Les grands arbres isolés ponctuent le paysage



La trame bocagère couvre les vallons



Le bâti disparaît dans le paysage du bocage



Les pommaraies ponctuent la trame bocagère



Une pommaraie occupe l'espace central du bourg

## 2-2 LA TRAME VIAIRE

### LES ROUTES

**Le maillage primaire :** Le territoire communal est compris dans le maillage triangulaire primaire reliant Granville, Villeudieu-Les-Poêles et Avranches. La commune est traversée d'est en ouest par la D924 reliant Granville et Villeudieu-Les-Poêles. L'échangeur de la D971 situé en limite communale ouest relie Saint-Planchers à Coutances. Cette situation privilégiée met la commune de Saint-Planchers en relation avec quatre grandes villes du département.

**Le maillage secondaire :** La commune est traversée par un maillage secondaire reliant le maillage primaire et convergeant vers le bourg de Saint-Planchers. Le bourg situé à mi-chemin entre la D 924 au nord et la D 973 au sud, se trouve donc situé à l'écart des grands axes routiers et néanmoins correctement relié avec eux.

**Le maillage tertiaire :** Le territoire communal est parcouru par un maillage tertiaire très développé nécessité par la desserte de son l'urbanisation diffuse constituée de nombreux hameaux dispersés, de lotissements éparpillés et de fermes isolées de façon régulière sur la totalité du territoire communal.

### LES RUES

**Les rues :** Les rues du bourg de Saint-Planchers sont constituées par la rue principale (rue des Pommiers) reliant l'église et la Mairie situées au sud du bourg avec les équipements scolaires et sportifs situés au nord. Cette rue n'est bâtie que d'un côté, l'autre côté étant occupé par une pommeraie contournée au nord par une autre rue également bâtie que d'un côté. Ces deux rues disposées en équerre placent donc la pommeraie au cœur du bourg.

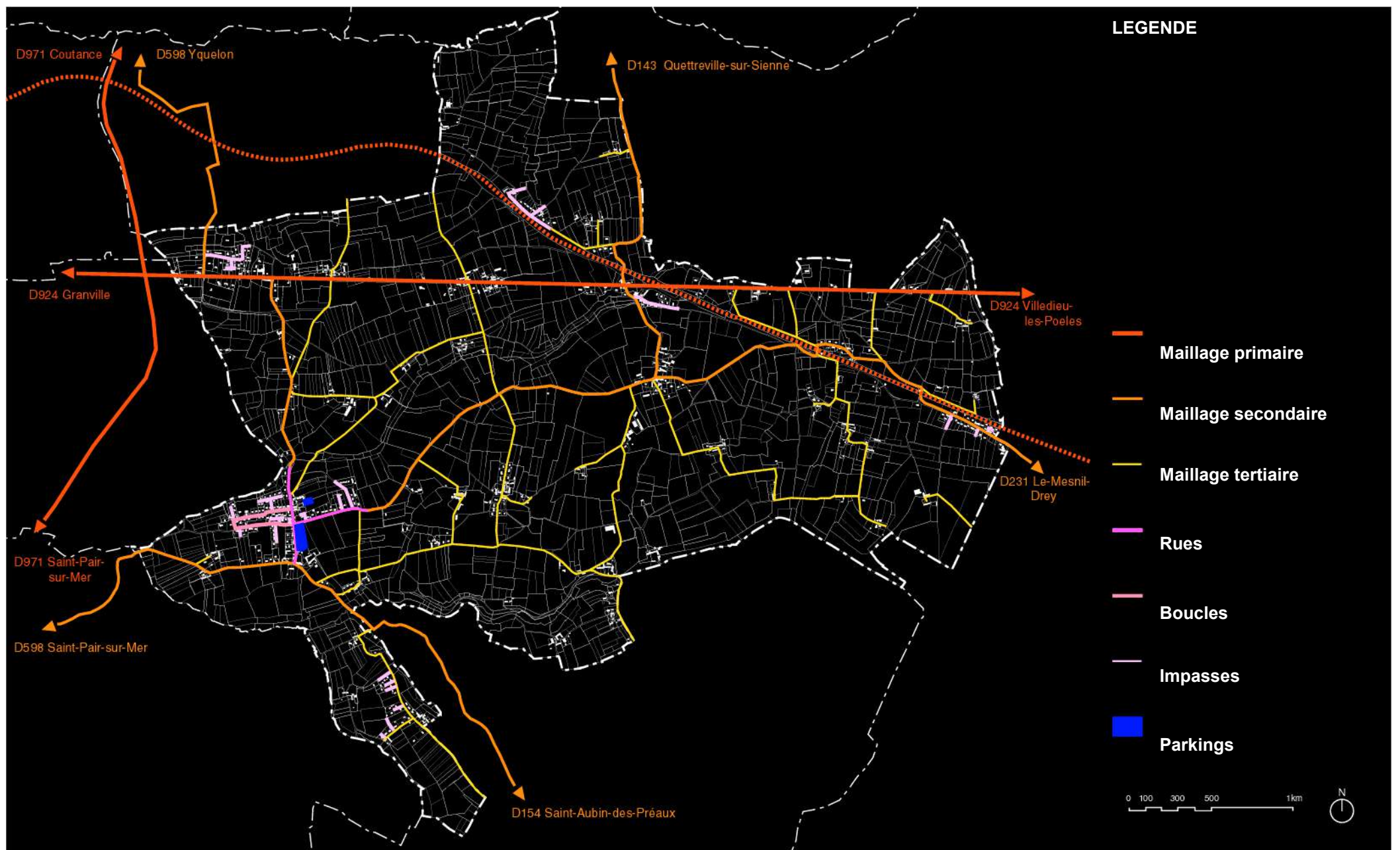
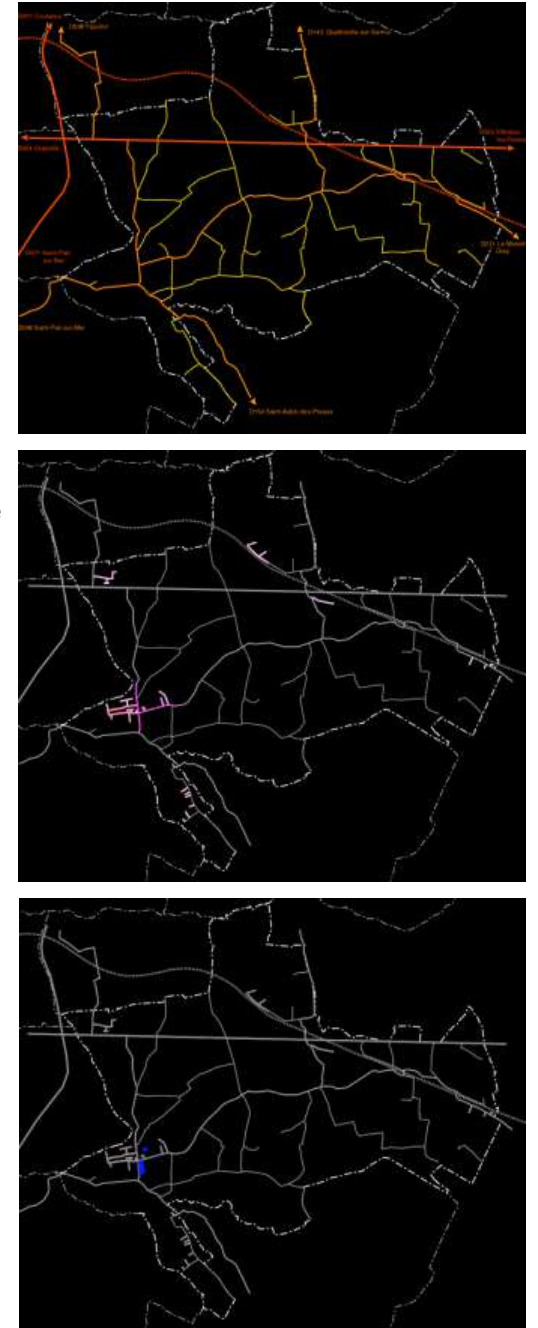
**Les boucles :** Le bourg de Saint-Planchers s'est agrandi selon le principe du lotissement consistant à lotir des terrains libres en optimisant la voirie sans que ces diverses opérations successives soit envisagées dans le cadre d'un plan de cohérence urbaine visant à constituer à terme un maillage pour le bourg, certain de ces lotissements sont organisés de part et d'autre d'une voirie réalisée en boucle.

**Les impasses :** Les extensions urbaines du bourg et des hameaux réalisées sous forme de lotissements ainsi que les lotissements isolés sont souvent desservis par une voie se terminant en impasse, ce dispositif autarcique ne peut constituer le maillage cohérent nécessaire au développement urbain du bourg, des hameaux et des lotissements isolés.

### LES PARKINGS

**Les parkings :** Le bourg ne possède pas d'espaces publics de type place mais seulement deux grands parkings associés à des équipements publics. Le parking situé rue des Pommiers le long de la pommeraie du centre bourg dégage une belle perspective sur l'église et son cimetière. Le parking des équipements scolaires et de loisirs offre un grand espace potentiellement aménageable en véritable espace public.

**Les squares :** Les lotissements communaux réservent peu d'espace supplémentaire à la voirie strictement nécessaire à la desserte des maisons, à l'exception d'un petit square situé à l'entrée du lotissement en impasse de la Provostière. Ce square offre un espace de convivialité partagé par les riverains du lotissement et des lotissements voisins.



### Orientations :

- **Les routes :** Contrôler l'aménagement des abords de la D924 en mettant en place un véritable projet d'entrée de ville.
- **Les rues :** Inciter à la création d'un véritable maillage urbain afin de favoriser la circulation dans le village en évitant la prolifération des voies en impasse.
- **Les parkings :** Saisir l'opportunité de créer un espace public majeur en centre bourg en préservant l'espace de la pommeraie existante.

## 2-2 TRAME VIAIRE

### LES ROUTES



La route principale d'entrée de ville (D 924)



La D 924 surplombe le territoire (le Haut Theil)



L'accès principal au village (D154) depuis la D924



Les voies secondaires convergent vers le village



Les voies secondaires couvrent le territoire



Les voies tertiaires desservent les hameaux isolés

### LES RUES



La rue des Pommiers à l'ouest de la pommeraie



La rue longeant au nord la pommeraie centrale



La boucle desservant les lotissements nouveaux



Les parcelles le long des routes existantes



Les rues en impasse desservant les lotissements



Les rues en impasse à inscrire dans un maillage

### LES ESPACES PUBLICS



Le parking de la rue de la Pommeraie



La pommeraie à préserver en espace public



Le parking des écoles à requalifier



Le site scolaire et sportif à restructurer



Les squares des lotissements d'habitation



Les accès au square

## 2-3 LES FORMES URBAINES

### LE BOURG

**Le bourg de Saint-Planchers** : Le bourg de Saint-Planchers est constitué comme un village rue dont la particularité est d'être bâti que d'un seul côté. Cette rue formant une équerre autour d'une pommeraie distribue des parcelles sur lesquelles sont implantées des maisons de ville disposées soit à l'alignement et en mitoyenneté, soit isolément et perpendiculairement à la rue. Le bourg comprend l'ensemble des équipements de la commune répartis aux deux extrémités du bourg, l'église et la mairie au sud, les équipements scolaires et de loisirs au nord.

### LES HAMEAUX

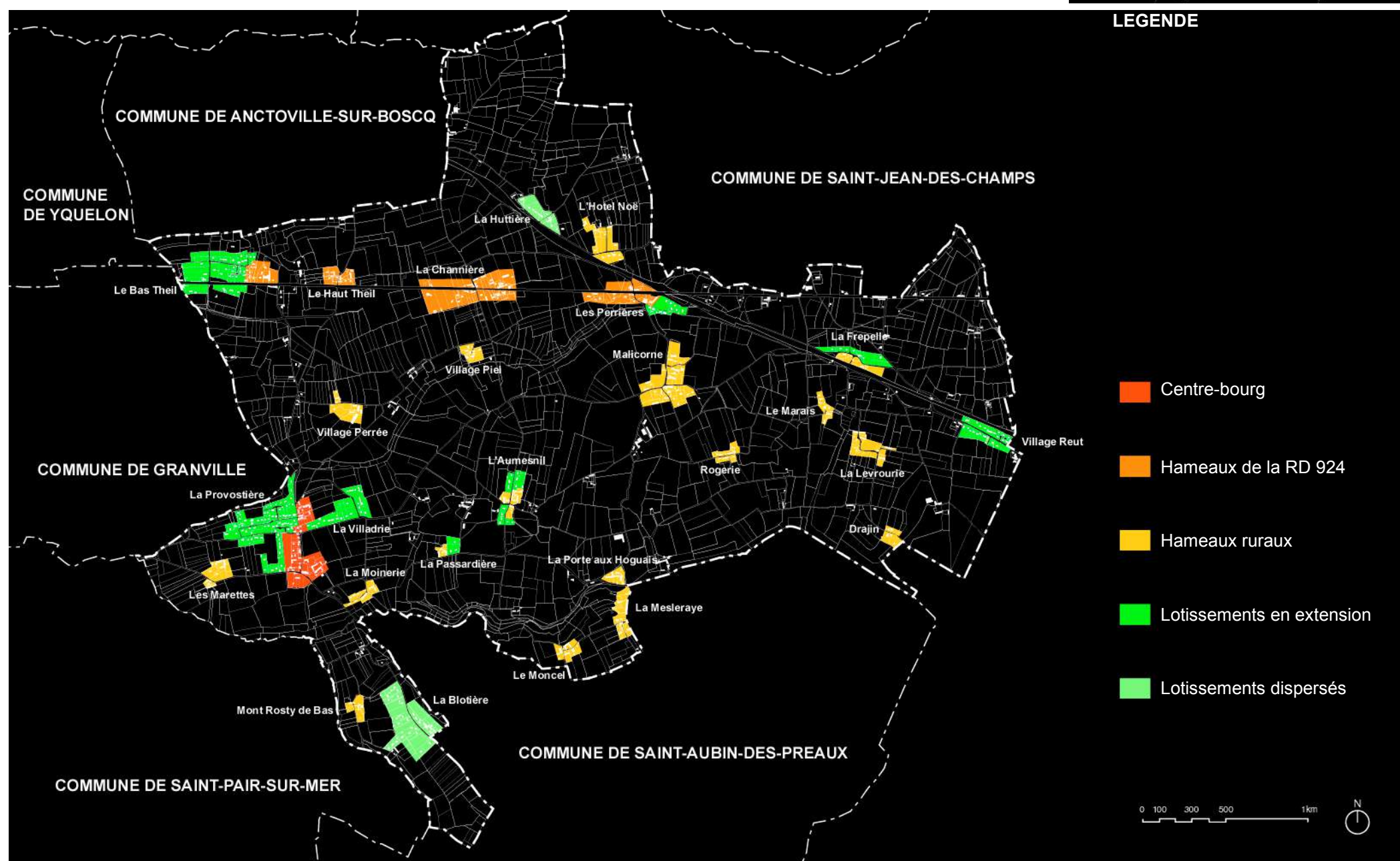
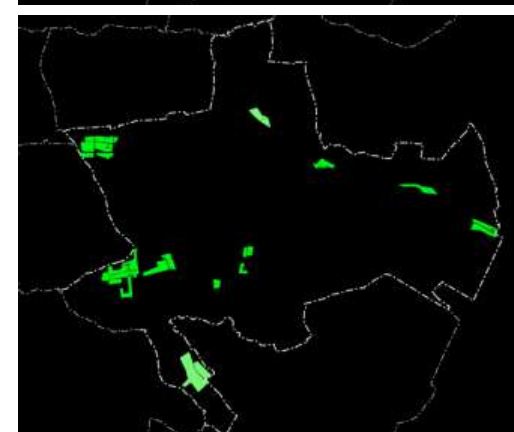
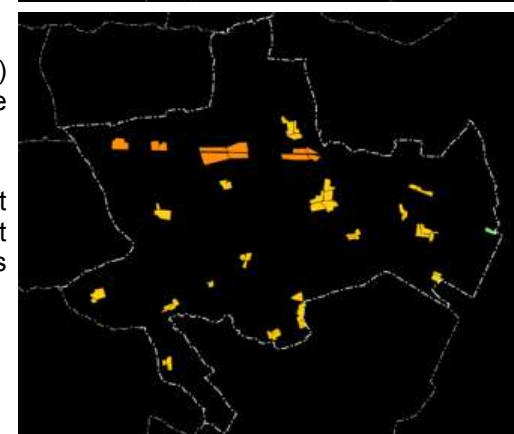
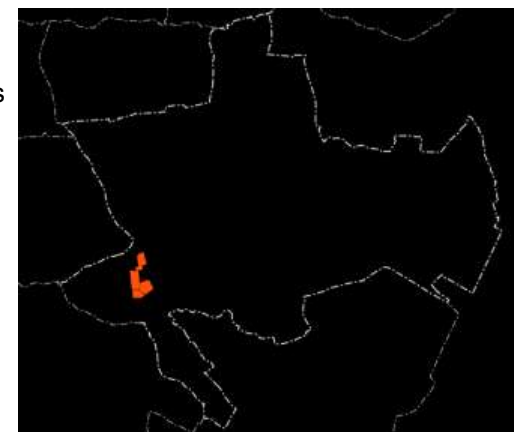
**Les hameaux de la D924** : Les hameaux de la D924 situés aux carrefours avec le maillage secondaire (Le Bas Theil, La Channière) sont constitués à l'origine comme des villages rues dont les parcelles sont distribuées directement depuis la route. Le trafic actuel ne permet plus cette distribution et impose une desserte arrière des parcelles (Le Bas Theil).

**Les hameaux ruraux** : Les hameaux ruraux situés sur le maillage secondaire ou tertiaire sont constitués par un bâti généralement disposé perpendiculairement à la route et organisé autour d'une grande cour. Ce dispositif caractéristique du milieu rural est abandonné dans les extensions de ces hameaux au profit de l'addition de nouvelles parcelles constructibles implantées le long des routes existantes.

### LES LOTISSEMENTS

**Les lotissements en extension** : Les lotissements constituent la forme d'extensions urbaines du bourg et des hameaux. Cette organisation urbaine nouvelle rompt avec les structures urbaines initiales du bourg et des hameaux au profit de la structure urbaine banalisée du lotissement de maisons individuelles contemporain. Le bourg de Saint-Planchers s'étend par l'adjonction de lotissements juxtaposés les uns aux autres, leurs voies de desserte ne constituent pas le maillage nécessaire au développement à long terme du bourg. Les hameaux sont urbanisés par l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées de part et d'autre des routes, ce dispositif rompt avec l'organisation rurale du bâti autour d'une grande cour.

**Les lotissements dispersés** : Plusieurs Lotissements de maisons individuelles isolés sont dispersés sur le territoire communal. Ces lotissements sont situés sur des points hauts offrant souvent des points de vue remarquables (La Blotière, La Huttière). Le lotissement de la Blotière s'est développé à partir d'un système de voies en impasse disposées perpendiculairement à la route et desservant plusieurs parcelles en profondeur. Ce dispositif constitué de voies de desserte privées non intégrées dans un plan d'aménagement d'ensemble génère des incohérences distributives comme les voies en impasse juxtaposées l'une à l'autre en mitoyenneté.

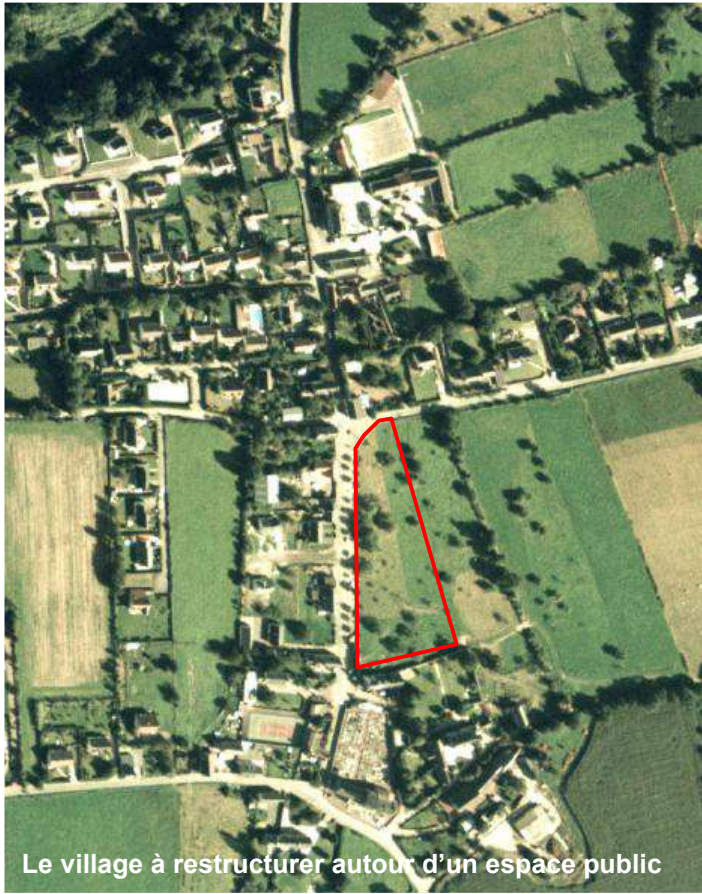


#### Orientations :

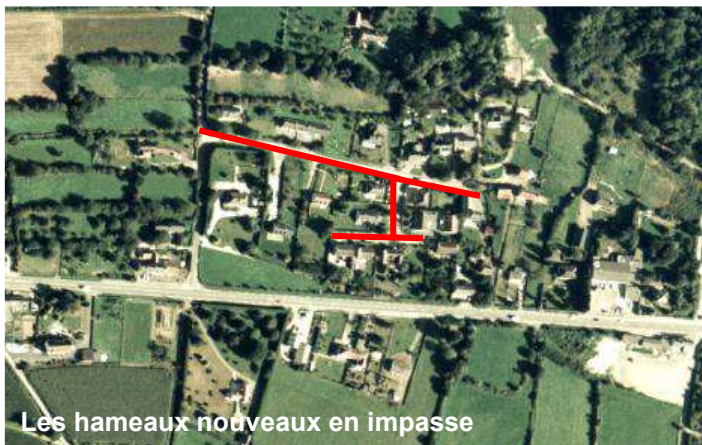
- **Le bourg** : Mettre en œuvre un véritable projet de renouvellement urbain du village de Saint-Planchers en préservant la Pommeraie existante.
- **Les hameaux** : Stopper la croissance des hameaux dispersés au profit de la croissance urbaine du village de Saint-Planchers.
- **Les lotissements** : Incrire les lotissements dans un maillage urbain et favoriser le lotissement à cour en référence au bâti rural organisé autour d'une cour.

## 2-3 LES FORMES URBAINES

### LE BOURG



### LES HAMEAUX



### LES LOTISSEMENTS



## 2-4 L'ARCHITECTURE

### L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

**La maison rurale :** les maisons rurales présentent différents types d'implantations caractéristiques, les maisons rurales en bande sont accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement ou légèrement en retrait par rapport à l'espace public, les maisons rurales perpendiculaires sont implantées perpendiculairement à l'espace public en ménageant une cour sur le côté, les fermes sont composées de divers corps de bâtiments organisés autour d'une grande cour. La maison rurale est majoritairement constituée par un volume d'une hauteur d'un étage franc sur rez-de-chaussée couvert par un toit à deux pentes offrant des combles souvent éclairés par la lucarne triangulaire typiquement régionale réalisée en pierre dans le plan de la façade. Cette architecture est généralement construite en pierre apparente et parfois enduite, quelques exemples d'architectures réalisées en terre subsistent dans les hameaux. Les couvertures sont généralement réalisées en ardoises. Les menuiseries extérieures sont généralement réalisées en bois peint en blanc ou en gris clair, elles sont complétées par des volets de même teinte constituant un ornement architectural indissociable de la façade.



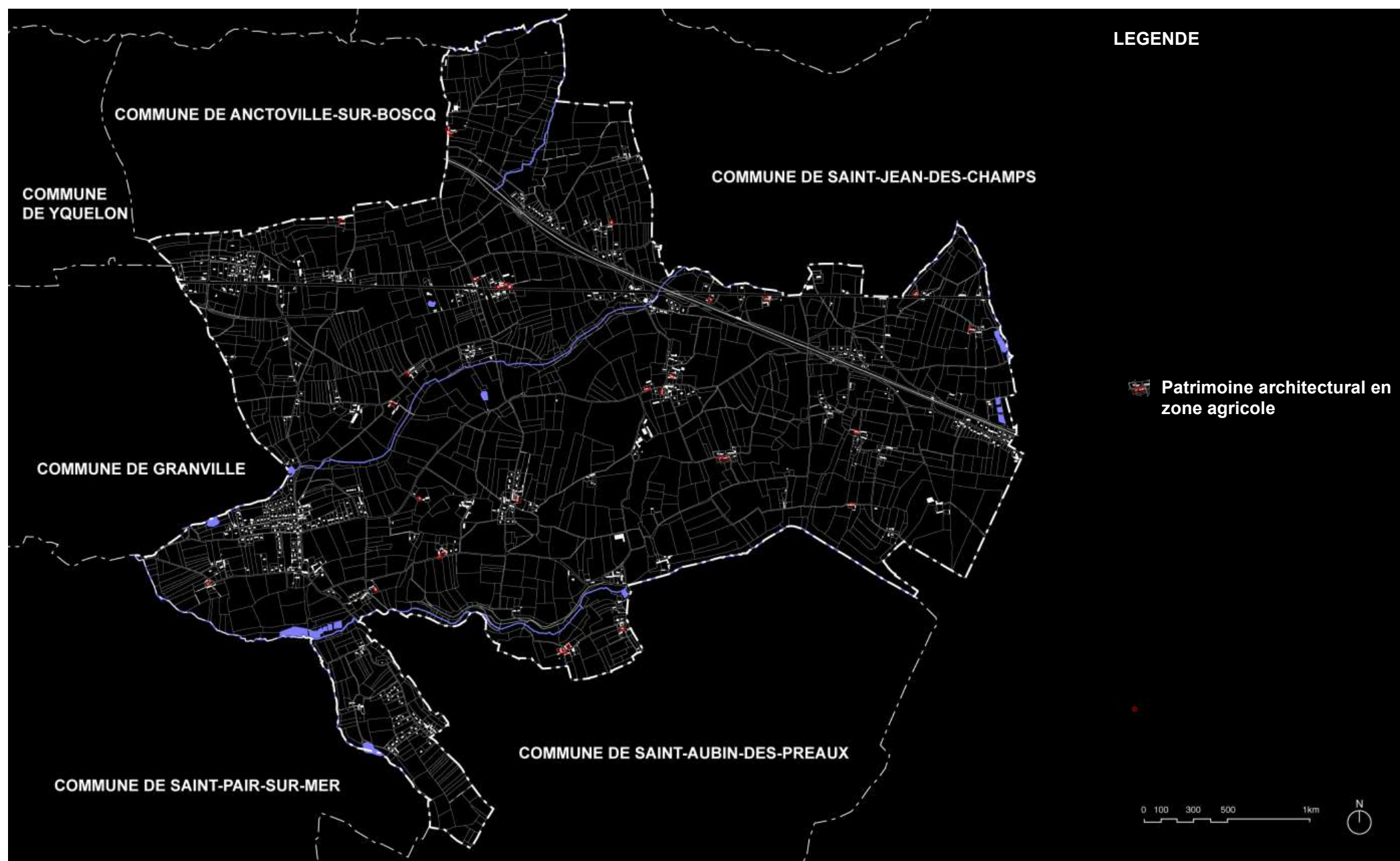
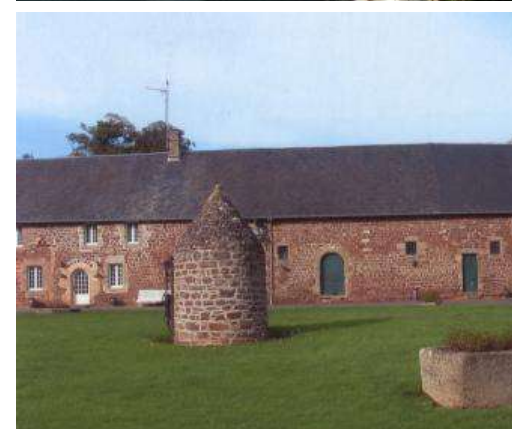
### L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

**La maison individuelle isolée :** les maisons isolées sont constituées par les maisons des lotissements de maisons individuelles implantées au milieu de leur parcelle et en retrait de l'espace public. Ces maisons isolées sont majoritairement constituées par un volume d'une hauteur de rez-de-chaussée avec combles aménagés éclairé par des fenêtres de toit, complété par le volume juxtaposé du garage. Certaines de ces maisons sont accolées deux à deux par le garage. Cette architecture banalisée est construite en parpaing recouvert d'un enduit coloré et couverte par un toit à deux pentes en ardoises. Les clôtures délimitant l'espace public sont souvent maçonnées en partie basse et végétalisées en partie haute, les clôtures délimitant les jardins sont végétalisées par des plantations persistantes.



### L'ARCHITECTURE PATRIMONIALE

**L'architecture patrimoniale :** L'architecture patrimoniale est constituée par les bâtiments à préserver pour leurs qualités architecturales en autorisant exceptionnellement leur changement d'affectation (activité agricole / logement) afin de favoriser leur réhabilitation malgré leur situation en zone agricole leur interdisant tout changement d'affectation. Les architectures sont sélectionnées pour leur capacité à témoigner d'une architecture rurale de qualité, remarquable par son implantation de qualité, sa simplicité volumétrique, son économie de moyen, son intégration à l'environnement et la pertinence des techniques constructives mises en œuvre. Ces bâtiments construits en pierre et partiellement en terre présentent quelques détails architecturaux de qualité constitués par la stéréotomie des pierres formant les tableaux et voussures des baies ainsi que les harpages d'angle. Ces volumes très massifs ponctués par l'irrégularité de leur percements marquent fortement le paysage communal. Enfin leur implantation autour de grande cour a servi de modèle aux dispositions urbaines préconisées dans les orientations d'aménagements. (localisation des architectures sélectionnées voir étoiles plan ci dessous).



#### Orientations :

- **L'architecture traditionnelle :** Favoriser la continuité avec les modes d'implantation et les volumes de l'architecture locale en évitant le pastiche néorégionaliste.
- **L'architecture contemporaine :** Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité et lutter contre à la banalité pavillonnaire.
- **L'architecture patrimoniale :** Protéger les exemples d'architecture rurale de qualité en autorisant leur changement d'affectation en zone agricole.

## 2-4 L'ARCHITECTURE

### L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE



L'architecture traditionnelle présente des implantations et des modes de groupements variés pouvant servir de référence l'architecture contemporaine.

### L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



L'architecture contemporaine pavillonnaire doit être fédérée par des espaces partagés fortement structurés et très arborés afin d'absorber son hétérogénéité.

### L'ARCHITECTURE PATRIMONIALE



L'architecture patrimoniale sauvegardée dans les zones agricoles doit témoigner de la richesse et de la pertinence environnementale de l'architecture locale.



### 3. JUSTIFICATIONS

3.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS

3.3. LE ZONAGE

3.4. LE REGLEMENT

## 3.1 JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

La Commune de Saint-Planchers a mis en place un projet d'aménagement de l'ensemble de son territoire communal prenant en compte les objectifs initiaux de la révision et les conclusions des études préalables dans une logique de développement durable.

La Commune de Saint-Planchers a retenu l'objectif de construction d'environ 20 logements par an, avec une densité moyenne d'environ 12 logements à l'hectare, soit une extension urbaine d'une superficie d'environ 17 hectares à l'horizon 2017. Les actions définies par le P.A.D.D. peuvent être regroupées dans les trois objectifs prioritaires suivants :

### 1. RENOUELER L'ESPACE URBAIN

### 2. STRUCTURER LA CROISSANCE URBAINE

### 3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS

OBJECTIFS	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
<b>1. RENOUELER L'ESPACE URBAIN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restructurer le centre bourg par la création d'un espace public majeur intégrant la pommeraie (place champêtre).</li> <li>Requalifier la voirie au carrefour du calvaire afin d'améliorer la sécurité routière.</li> <li>Réserver un emplacement pour la construction de logements locatifs sociaux autour de l'espace de la pommeraie.</li> <li>Favoriser l'implantation de commerces et de services autour de l'espace de la pommeraie.</li> <li>Restructurer le secteur des équipements scolaires dans le cadre d'un plan d'orientations d'aménagement.</li> <li>Réserver un emplacement pour la construction d'un local destiné à la vie associative.</li> <li>Prévoir un emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière et d'un parking à proximité de l'église.</li> <li>Désenclaver les lotissements en impasse existants en favorisant la mise en place d'un maillage urbain.</li> <li>Créer un réseau de circulations douces dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de constituer un véritable centre bourg adapté à l'échelle de l'extension urbaine envisagée.</li> <li>Afin de sécuriser le carrefour dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg.</li> <li>Afin de favoriser l'accueil des jeunes couples à proximité des équipements scolaires et des commerces du centre bourg.</li> <li>Afin de créer un véritable centre bourg caractérisé par la mixité de ses fonctions urbaines.</li> <li>Afin de faciliter et sécuriser l'accès aux équipements scolaires et sportifs dans le cadre d'un projet d'ensemble.</li> <li>Afin de remplacer le bâtiment provisoire démolit pour les besoins du projet d'aménagement d'ensemble du secteur scolaire.</li> <li>Afin de pallier à la saturation du cimetière existant et d'améliorer le stationnement à proximité de l'église.</li> <li>Afin de constituer un véritable maillage urbain garantissant la fluidité urbaine nécessaire à un centre bourg.</li> <li>Afin de favoriser et de sécuriser la circulation des piétons en centre bourg.</li> </ul>
<b>2. STRUCTURER LA CROISSANCE URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planifier la croissance urbaine du village dans le cadre d'un plan d'orientations d'aménagement.</li> <li>Préserver et intégrer les haies et les chemins creux du bocage dans les projets d'extensions urbaines.</li> <li>Stopper l'urbanisation linéaire constituée par la juxtaposition de parcelles le long des routes existantes.</li> <li>Préférer la création d'îlots à la juxtaposition de lotissements en boucle ou en impasse.</li> <li>Contrôler le calibrage des voies nouvelles afin de permettre la création de trottoirs et de stationnements publics.</li> <li>Prévoir une capacité d'accueil d'environ 20 logements en moyenne par an.</li> <li>Favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants et de personnes âgées en centre bourg.</li> <li>Equilibrer la proportion entre les logements locatifs et les logements en accession à la propriété.</li> <li>Equilibrer la proportion entre les logements intermédiaires et les maisons individuelles.</li> <li>Prévoir l'accueil d'activités commerciales et artisanales le long de la D.924 en concertation avec la CCPG.</li> <li>Contrôler l'urbanisation en entrée de ville (Granville) dans le cadre d'un plan d'orientations d'aménagement.</li> <li>Elargir les routes D472 et D154 et les relier par un tronçon à La Sacquerie afin d'améliorer la sécurité routière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de maîtriser précisément les formes urbaines voulues dans le centre bourg et dans les nouveaux secteurs d'activités envisagés.</li> <li>Afin de valoriser les acquis du paysage existant en favorisant l'intégration paysagère des projets d'extensions urbaines.</li> <li>Afin de stopper l'étalement urbain dans le respect d'une politique de développement durable.</li> <li>Afin de mettre en place de façon cohérente le tracé des espaces publics nécessaires à la réalisation du maillage urbain communal.</li> <li>Afin de contrôler les futurs espaces publics réalisés dans le cadre d'opérations privées et rétrocedés ultérieurement à la commune.</li> <li>Afin de contrôler la croissance urbaine en maîtrisant la vitesse d'urbanisation et la qualité des projets réalisés.</li> <li>Afin de renforcer la mixité et la diversité sociale au centre bourg et afin de favoriser les liens intergénérationnels.</li> <li>Afin de favoriser la mixité sociale par la diversification des types de logements.</li> <li>Afin de diversifier l'offre et de diversifier les formes urbaines et architecturales.</li> <li>Afin de répondre à la demande dans la mise en œuvre d'un projet d'aménagement qualitatif réel d'entrée de ville.</li> <li>Afin de réaliser un projet d'aménagement d'entrée de ville qualitatif en mettant en place un projet d'aménagement précis et détaillé.</li> <li>Afin de sécuriser et fluidifier l'accès au village de Saint-Planchers.</li> </ul>
<b>3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les espaces agricoles en contrôlant les projets d'extensions urbaines.</li> <li>Préserver les espaces naturels structurants des cours d'eau et de leurs abords.</li> <li>Préserver l'accessibilité aux piétons des abords des cours d'eau.</li> <li>Protéger le paysage du bocage existant constitué de talus plantés d'arbres et de chemins creux.</li> <li>Contrôler l'aménagement des transitions paysagères entre les lisières d'urbanisation et les terres agricoles.</li> <li>Préserver et valoriser les chemins ruraux et les circuits de randonnées (pédestres, équestres, cyclistes)</li> <li>Protéger et classer les espaces boisés existants sur le territoire communal.</li> <li>Aménager le secteur du lagunage en parc récréatif après suppression de la station d'épuration.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de préserver l'espace nécessaire à l'activité agricole en contrôlant rigoureusement l'étalement urbain. Dans le respect du DGEAF une concertation a été menée avec les agriculteurs concernés par les zones d'extension urbaine et la chambre d'agriculture (réunion du 11 décembre 2007).</li> <li>Afin de préserver l'environnement dans une perspective de développement durable.</li> <li>Afin de permettre l'entretien et le nettoyage des cours d'eau.</li> <li>Afin de contrôler le ruissellement et de préserver le caractère du paysage du bocage.</li> <li>Afin de minimiser l'impact visuel des secteurs urbanisés sur le paysage communal.</li> <li>Afin d'offrir une alternative à la circulation automobile exclusive dans une perspective de développement durable.</li> <li>Afin de préserver les rares espaces boisés de la commune.</li> <li>Afin d'anticiper la reconversion de la station d'épuration après sa désaffectation.</li> </ul>

## 3.2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune de Saint-Planchers a décidé de préciser les conditions de mise en œuvre du projet d'aménagement de son territoire. Les orientations d'aménagement confortent les objectifs du P.A.D.D. en précisant certaines dispositions, elles définissent le projet selon les quatre thèmes suivants :

- LE PAYSAGE
- LA TRAME VIAIRE
- LES ESPACES PUBLICS
- LES FORMES URBAINES
- LES EQUIPEMENTS

THEMES	ACTIONS	JUSTIFICATIONS
LE PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurer le territoire communal à partir des cours d'eau en les inscrivant à l'intérieur de zones naturelles protégées constituant de véritables corridors biologiques.</li> <li>• Saisir l'opportunité actuelle de préservation de l'emprise de la pommeraie existante située au centre du village de Saint-Planchers.</li> <li>• Protéger la trame paysagère du bocage constituée de talus de terre levée plantés d'arbres délimitant l'ancien parcellaire agricole ainsi que les nombreux chemins creux existants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Afin de protéger les cours d'eau communaux, leurs affluents et leurs abords (ruisseau de Corblain, ruisseau de l'Oiselière) ainsi que les quelques étangs existants.</li> <li>▶ Afin d'offrir l'espace libre nécessaire à l'aménagement d'un futur espace public majeur au cœur du village dont la surface sera adaptée à l'échelle des extensions urbaines envisagées autour du village.</li> <li>▶ Afin de limiter le ruissellement des eaux et de conserver le caractère du paysage local y compris dans les secteurs d'extensions urbaines.</li> </ul>
LA TRAME VIAIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargir les voies principales d'accès au village de Saint-Planchers (D472 et D154 ) et les relier entre elles par un nouveau tronçon à réaliser au niveau du lieu dit de La Sacquerie .</li> <li>• Favoriser la mise en place d'un véritable maillage urbain structurant et coordonnant les extensions urbaines futures du village ainsi que les secteurs d'activités envisagés sur la D924.</li> <li>• Créer un réseau de circulations douces à l'intérieur des secteurs à urbaniser en s'appuyant sur la trame des haies bocagères conservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Afin de sécuriser et fluidifier l'accès au village de Saint-Planchers.</li> <li>▶ Afin de redonner une cohérence urbaine au village en stoppant l'urbanisation le long des routes existantes et l'urbanisation par juxtaposition de lotissement en impasse.</li> <li>▶ Afin de favoriser et de sécuriser la circulation des piétons dans les secteurs urbanisés et afin d'offrir une alternative à la circulation automobile.</li> </ul>
LES ESPACES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'espace de la pommeraie située au centre du village.</li> <li>• Inscrire le parking des écoles à réaliser dans le cadre du projet d'extension des écoles actuellement en cours de construction dans un plan d'aménagement d'ensemble du secteur scolaire et sportif.</li> <li>• Implanter un parking à proximité de l'église et du nouveau cimetière envisagé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Afin de renouveler le cœur du village par l'aménagement à terme d'un espace public central visant à renforcer l'image du village dans la perspective de projets d'extensions urbaines importants et afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité.</li> <li>▶ Afin de constituer un quartier dans lequel les différentes fonctions urbaines se complètent de façon à créer un lieu convivial.</li> <li>▶ Afin de satisfaire les besoins de stationnement à proximité des équipements du secteur (mairie, église, cimetière, gîte).</li> </ul>
LES FORMES URBAINES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la densité urbaine au cœur du village et à proximité des équipements communaux en incitant à la réalisation de logements intermédiaires groupés.</li> <li>• Offrir une alternative au mode de groupement banal des lotissements en impasse ou en boucle, en favorisant l'organisation de lotissements autour de cours, en référence à l'organisation du bâti rural ancien souvent implanté autour d'une cour.</li> <li>• Organiser les zones d'activités selon un maillage constitué d'espaces publics déterminés, délimitant des îlots offrant un parcellaire variable et adaptable en fonction de la demande aléatoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Afin de faire bénéficier de la proximité des équipements publics et des commerces du village aux plus grand nombre d'habitant dans une logique de développement durable.</li> <li>▶ Afin présenter une alternative à l'enclavement des lotissements traditionnels en impasse ou en boucle par la réalisation d'un espace partagé généreux largement ouvert sur l'espace public (environ 25% de l'unité foncière) en référence aux cités jardins.</li> <li>▶ Afin de mettre en place une stratégie d'aménagement permettant à la fois de répondre à la demande de surfaces de parcelles variées sans nuire à la qualité du tracé et de l'aménagement des espaces publics.</li> </ul>
LES EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire le projet d'extension de l'école et de démolition-reconstruction de la salle des associations actuellement en cours de réalisation dans un projet d'aménagement d'ensemble du secteur.</li> <li>• Prévoir l'aménagement du site de la station d'épuration située dans l'espace naturel préservé au croisement du ruisseau de l'Oiselière et de la route D154, après sa désaffectation.</li> <li>• Prévoir un emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière et d'un parking à proximité de l'église.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Afin d'aménager le secteur dans une logique urbaine mixant les fonctions urbaines pour constituer un véritable quartier (équipements + logements) plutôt que de constituer une zone mono fonctionnelle rassemblant uniquement des équipements.</li> <li>▶ Afin de favoriser la mutation de ce site désaffecté en créant un espace récréatif à proximité du village.</li> <li>▶ Afin de pallier la saturation du cimetière existant et d'améliorer le stationnement à proximité de l'église.</li> </ul>

## 3-3 LE ZONAGE

La délimitation des zones est déterminée par la définition des espaces naturels structurants, par la définition des secteurs urbains morphologiquement cohérents, par la définition des zones à urbaniser fondées sur les études d'orientations d'aménagement et par la définition de la zone agricole menée en concertation entre les élus et les exploitants agricoles professionnels de la commune suivant les objectifs fixés par le DGEAF de la Manche.

Conformément aux dispositions des articles R123-5 à R123-8 du code de l'urbanisme, le plan de zonage du P.L.U. de Saint-Planchers comporte :

- une zone urbaine,
- des zones à urbaniser,
- des zones naturelles,
- une zone agricole,

### LES ZONES URBAINES

Dans le respect de la loi SRU, la délimitation de la zone urbaine est justifiée par des critères morphologiques (mode d'inscription dans le tissu urbain, emprise au sol, hauteur) et non sur des critères de fonctions urbaines : la zone urbaine ayant pour vocation d'accueillir un maximum de diversité de fonctions urbaines.

ZONE	DEFINITION DE LA ZONE	JUSTIFICATIONS
Zone UD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone urbaine discontinue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone UD correspond au centre bourg de Saint-Planchers constitué de bâti peu dense et implanté en ordre discontinu.</li> <li>• La délimitation de cette zone se fonde sur la spécificité de la structure urbaine de l'ancien village caractérisée par un maillage articulé sur les espaces publics et un bâti peu dense et discontinu.</li> </ul>

### LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont les zones correspondant à l'extension des quartiers et au traitement des limites urbaines :

ZONE	DEFINITION DE LA ZONE	JUSTIFICATIONS
Zone 1AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone à urbaniser équipée ou que la collectivité souhaite équiper suivant les orientations d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone 1AU correspond à des zones non bâties ou faiblement urbanisées que la ville souhaite ouvrir à l'urbanisation.</li> <li>• Sa délimitation est fondée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la quantification des besoins de la commune,</li> <li>- sur le schéma des orientations d'aménagement qui définit les principes de maillage, d'espaces publics et d'espaces verts restructurant et complétant la structure urbaine existante.</li> </ul> </li> <li>• La zone 1AU comprend un secteur 1AUe destiné à accueillir des activités économiques d'intérêt intercommunal.</li> </ul>
Zone 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone qui sera ouverte à l'urbanisation par modification du P.L.U. lorsque la collectivité décidera de l'équiper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future en complément de la zone 1AU.</li> <li>• La délimitation de cette zone correspond aux terrains les plus stratégiques qui doivent être préservés de toute urbanisation pour constituer une réserve foncière pour la poursuite ultérieure des zones 1AU.</li> <li>• La zone 2AU comprend un secteur 2AUe constituant une réserve foncière pour l'accueil d'activités économiques d'intérêt intercommunal.</li> </ul>

### LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ont été délimitées suivant deux objectifs :

- contenir et limiter l'urbanisation diffuse en zone naturelle (zone NH),
- protéger les cours d'eau et les paysages de leurs vallons (zone NP).

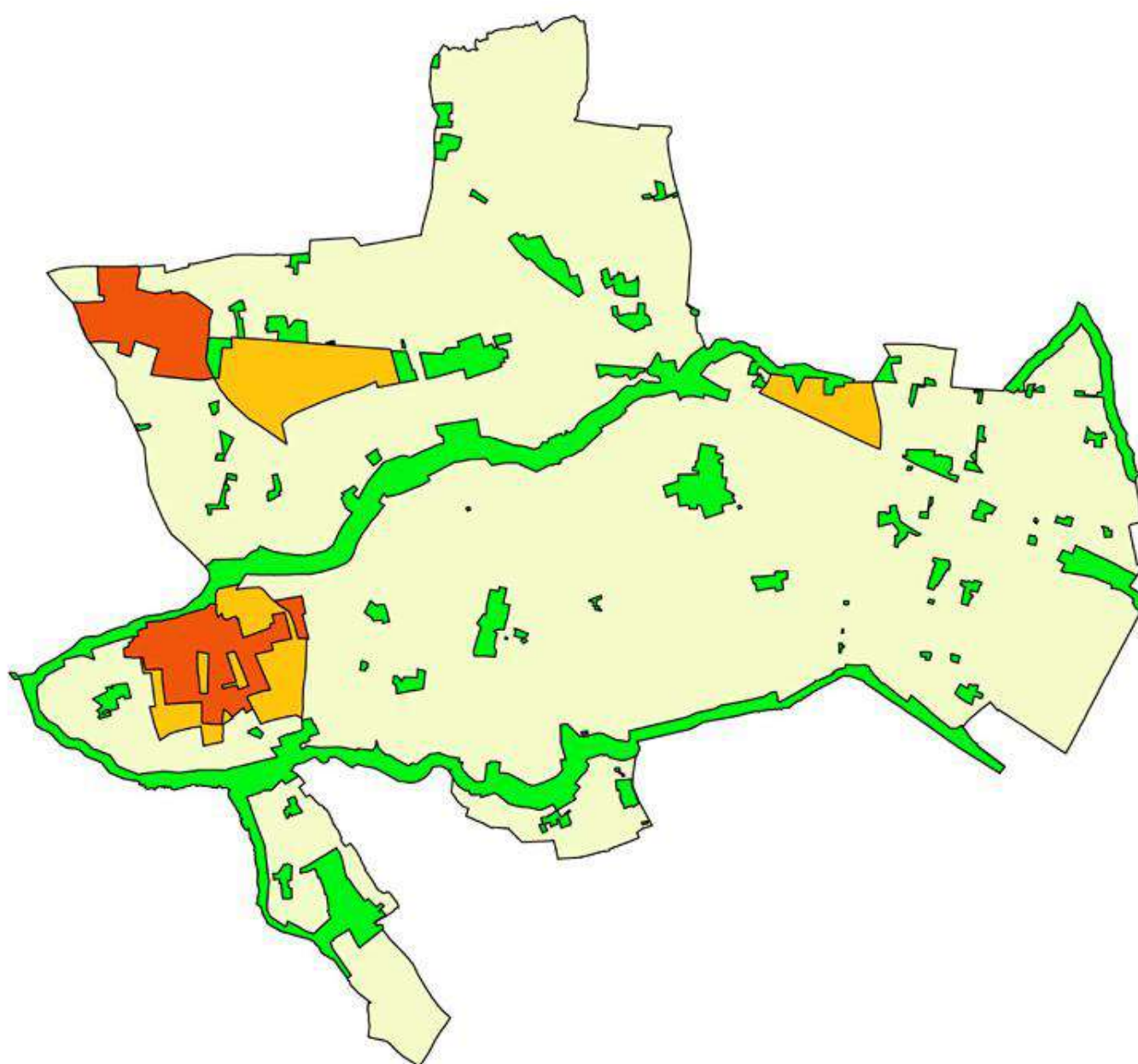
ZONE	DEFINITION DE LA ZONE	JUSTIFICATIONS
Zone NH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone naturelle faiblement urbanisée sous forme de hameaux ou de bâtis isolés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone NH est une zone naturelle peu équipée comportant des hameaux ou des habitats isolés qui n'ont pas de vocation agricole.</li> <li>• La zone NH est une zone naturelle peu équipée comportant des hameaux ou des habitats isolés qui n'ont pas de vocation agricole.</li> </ul> <p>Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs NHc où sont admises quelques constructions nouvelles à proximité des hameaux les plus développés de la commune ou correspondant à des terrains où ont été délivrés des certificats d'urbanisme positifs.</li> <li>- des secteurs NHr où ne sont admis que les changements de destination, d'affectation, les réhabilitations et les extensions modérées des constructions existantes : ces secteurs correspondent au bâti non agricole dispersé en zone agricole.</li> <li>- des secteurs NHa où des activités non agricoles existantes peuvent être maintenues</li> </ul>
Zone NR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone naturelle destinée à protéger et à valoriser les rivières, les ruisseaux et les plans d'eau ainsi que les vallons qui les accueillent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone NR est une zone naturelle de protection des plans d'eau et des paysages de vallons accueillant les cours d'eau.</li> <li>• Cette zone naturelle structure le plan de zonage par rapport à la topographie qui constitue un des éléments les plus pérennes du paysage.</li> </ul>

### LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole a été délimitée en intégrant la totalité des surfaces agricoles utiles et excluant toutes les occupations non agricoles :

ZONE	DEFINITION DE LA ZONE	JUSTIFICATIONS
Zone A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zone à vocation exclusivement agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone A est une zone vouée à la protection de l'activité agricole. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A, suivant les dispositions de l'article R123-7 du code de l'urbanisme.</li> <li>• Suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, comme témoignage de l'architecture rurale, ont été repérés par une étoile et peuvent être réhabilités dans leurs volumes existants avec changement de destination ou d'affectation.</li> </ul>

### 3-3 LE ZONAGE



#### BILAN DES SURFACES

ZONAGE DU P.L.U.	SURFACES EN HECTARES	
<b>ZONES URBAINES</b>		
ZONE UD		44,9
	<b>TOTAL</b>	<b>44,9</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
ZONE 1AU		44,1
ZONE 2AU		10,3
	<b>TOTAL</b>	<b>54,4</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>		
ZONE NH		69,8
ZONE NR		89,0
	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>158,8</b>
<b>ZONE AGRICOLE</b>		
ZONE A		948,4
	<b>TOTAL</b>	<b>948,4</b>
<b>TOTAL ZONAGE</b>		<b>1206,5</b>

<span style="color: red;">■</span>	ZONES URBAINES
<span style="color: orange;">■</span>	ZONES A URBANISER
<span style="color: green;">■</span>	ZONES NATURELLES
<span style="color: lightgreen;">■</span>	ZONE AGRICOLE

Le bilan des surfaces fait apparaître :

- 44,9 hectares de zones urbaines quasiment bâties sur leur totalité qui représentent une offre foncière négligeable.
- 44,1 hectares de zone AU qui se décomposent en :
  - 27,1 hectares à dominante d'activités industrielles, artisanales et commerciales
  - 17 hectares à dominante d'habitat permettant d'accueillir 200 logements, soit 500 habitants (avec un taille moyenne des ménages de 2,5 personnes) portant la population de Saint-Planchers à environ 1 700 habitants à l'horizon 2017, chiffre correspondant à l'objectif fixé par les élus.
  - Les zones AU sont des réserves foncières (2AU) dans l'attente du raccordement au dispositif d'assainissement de la CCPG.
- 160 hectares de zones naturelles de protection (zone NR), correspondant essentiellement à la protection des rivières et des fonds de leurs vallons.
- 70 hectares de zones naturelles faiblement urbanisés (hameaux et habitations soustraites à la zone agricole) qui ne peuvent accueillir de constructions nouvelles d'habitation en dehors de surfaces très limitées dans les hameaux les plus importants (environ 1,5 hectares sur la totalité de la commune).
- 948 hectares de zones agricoles incluant largement les 765 hectares de surface agricole utile recensés sur la commune.

Le plan de zonage de Saint-Planchers traduit les conclusions des études préalables et répond aux objectifs fixés par les élus dans une logique de gestion économe des sols.

## 3-4 LE REGLEMENT

Les choix opérés dans la rédaction du règlement reposent sur l'identification des principales caractéristiques morphologiques qui ont déterminé la délimitation des zones. Parmi ces caractéristiques, l'emprise du bâti par rapport à la surface du terrain d'assiette et la hauteur des constructions constituent les paramètres les plus importants. La recherche de densités et d'équilibres entre le minéral et le végétal, adaptés à chacune des zones a conduit à :

- recourir à des emprises maximales au sol pour les constructions : à l'application du coefficient d'occupation du sol, il a été préféré le coefficient d'emprise au sol (rapport entre la surface au sol occupée par le bâti et la surface du terrain) plus révélateur de l'impact de la construction dans le paysage urbain. Un coefficient moyen d'emprise, établi à partir de l'analyse des emprises bâties existantes, a été calculé pour chacune des zones.
- imposer des espaces libres plantés en pleine terre : la densification des zones construites tend à faire disparaître la présence du végétal; l'article 13 du règlement prévoit un pourcentage minimal des espaces libres conservés en pleine terre pour plantations.

ARTICLE	CONCERNE	SYNTHESE DU REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
<b>ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	Zones UD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la zone UD, seules sont interdites les occupations ou utilisations du sol incompatibles entre elles pour des questions de salubrité ou de nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect du principe de mixité urbaine prévu par la loi S.R.U.</li> <li>Prévention des nuisances vis-à-vis d'autres occupations.</li> </ul>
	Zones AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la zone 1AU sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation de la zone par incompatibilité avec les orientations d'aménagement</li> <li>Interdiction de toute construction nouvelle en zone 2AU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre à la collectivité de contrôler l'urbanisation de la zone en cohérence avec les orientations d'aménagement qu'elle a retenu.</li> <li>Zone non équipée constituant une réserve foncière complétant dans l'avenir les zones 1AU.</li> </ul>
	Zones N	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction de toute construction nouvelle en dehors des secteurs NHc et NHa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver au maximum les espaces naturels et les espaces agricoles en arrêtant le mitage du territoire communal.</li> </ul>
	Zone A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction de toutes les constructions qui ne sont pas à usage agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect de la définition de la zone A telle que prévue par la loi S.R.U.</li> </ul>
<b>ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	Zones UD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les occupations ou utilisations du sol compatibles entre elles sont autorisées, sous réserve des prescriptions imposées par les risques protections et nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect du principe de mixité urbaine prévu par la loi S.R.U.</li> <li>Respect du principe de précaution vis-à-vis des risques et des nuisances.</li> <li>Prise en compte des documents supra communaux vis-à-vis des protections.</li> </ul>
	Zones AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sont autorisées les opérations concertées compatibles avec les orientations d'aménagement en zone 1AU.</li> <li>Seules sont autorisées les réhabilitations des bâtiments existants, la poursuite des activités existantes et les travaux d'infrastructure d'intérêt général en zone 2AU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôle par la collectivité de l'évolution de sa structure urbaine.</li> <li>Ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone par l'implantation de nouveaux bâtiments.</li> </ul>
	Zones N	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments existants des secteurs NHr et de la zone NR.</li> <li>Sont autorisées les constructions nécessaires à la poursuite de l'activité artisanale en secteur NHa.</li> <li>Sont autorisées les constructions neuves d'habitations en secteur NHc à condition qu'elles ne créent pas de servitudes pour les bâtiments d'exploitation agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eviter l'urbanisation des paysages naturels, tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer modérément.</li> <li>Permettre la poursuite des activités artisanales existantes avant la mise en application du P.L.U.</li> <li>Permettre un développement très modéré des principaux hameaux de la commune.</li> </ul>
	Zone A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules sont autorisées les constructions à usage agricole.</li> <li>Les constructions neuves ou réhabilitations pour habitation des exploitants agricoles doivent être au plus éloignés de 50 mètres du corps principal d'exploitation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect de la définition de la zone A telle que prévue par la loi S.R.U.</li> <li>Eviter le mitage du territoire communal.</li> </ul>
<b>ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE</b>	Toutes zones Sauf 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès et voirie doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers et l'exploitation des réseaux et services d'incendie et d'ordures ménagères.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principes de sécurité routière, principes de sécurité incendie et gestion rationnelle des réseaux et des services.</li> </ul>
<b>ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	Toutes zones Sauf 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sauf impossibilité technique, infiltration des eaux pluviales sur le terrain ou limitation du débit de fuite vers le réseau collectif.</li> <li>Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif s'il existe, sinon assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.</li> <li>Raccordements enterrés des réseaux de courants forts et faibles dans les zones U et la zone 1AU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols sur la vitesse des eaux de ruissellement vers les cours d'eau.</li> <li>Réduire l'impact de l'urbanisation sur la pollution des sols.</li> <li>Limiter les travaux d'effacement de réseaux dans l'avenir.</li> </ul>
<b>ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Zones U et AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article non réglementé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect des dispositions prévues par la loi S.R.U. et la loi U.H. : zones en assainissement collectif et type de paysage ne justifiant pas des surfaces minimales des terrains.</li> </ul>
	Zones N et A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface minimale uniquement imposée par la présence d'un dispositif d'assainissement autonome.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect des dispositions prévues par la loi S.R.U. et la loi U.H.</li> </ul>
<b>ARTICLE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	Zone UD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement de fait lorsqu'il existe.</li> <li>Recul de 5 mètres par rapport aux routes départementales, hors agglomération.</li> <li>Prospect par rapport à l'alignement opposé au moins égal à la hauteur du bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des cohérences d'implantation lorsqu'elles existent.</li> <li>Réduire l'impact des « délaissés » tout en évitant les constructions nouvelles en bordure des voies routières pour permettre dans l'avenir l'aménagement des rives (trottoirs, plantations, circulations douces).</li> <li>Adaptation des marges de recul aux largeurs des voiries.</li> </ul>
	Autres zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recul de 5 mètres par rapport aux routes départementales.</li> <li>Prospect par rapport à l'alignement opposé au moins égal à la hauteur du bâtiment.</li> <li>Adaptations pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions prévues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'impact des « délaissés » tout en évitant les constructions nouvelles en bordure des voies routières pour permettre dans l'avenir l'aménagement des rives (trottoirs, plantations, circulations douces).</li> <li>Adaptation des marges de recul à l'importance des axes routiers</li> <li>Permettre aux constructions existantes d'évoluer sans aggravation importante des dispositions existantes.</li> </ul>

## 3-4 LE REGLEMENT

ARTICLE	CONCERNE	SYNTHESE DU REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
<b>ARTICLE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	Bâtiments d'activité en zone 1AU, secteur 1AUe et secteur NHa	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation en limite séparative est autorisée.</li> <li>La distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives est de 5 mètres, pour les façades comportant des vues principales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter les possibilités de renforcement des continuités urbaines.</li> <li>Conditions minimales d'éclairage des façades donnant sur des limites séparatives tout en évitant le relâchement du tissu urbain.</li> </ul>
	Bâtiments agricoles en zone A	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'interdiction d'implantation en limite séparative permet de préserver les haies plantées.</li> </ul>
	Autres zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation en limite séparative est autorisée.</li> <li>Pour les façades comportant des vues principales, la distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la façade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter les possibilités de renforcement des continuités urbaines.</li> <li>Conditions minimales d'éclairage des façades donnant sur des limites séparatives tout en évitant le relâchement du tissu urbain.</li> </ul>
<b>ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article non réglementé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire les délaissés entre constructions et permettre la mise en place de dispositifs analogues à ceux existants dans le tissu urbain ancien.</li> </ul>
<b>ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL</b>	Zone 1AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emprises maximales adaptées suivant les types de programmes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les emprises au sol afin de préserver des espaces en pleine terre permettant de limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
	Autres zones et secteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emprise maximale uniquement imposée par les contraintes de fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La limitation d'emprise au sol n'est pas nécessaire dans ces zones et secteurs, compte tenu des autres règles de constructibilité.</li> </ul>
<b>ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>	Toutes zones sauf 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauteurs maximales : logements collectifs ou groupés en zone 1AU : - 9 m. à l'égout 15 m. au faitage Zones UD, NH, NR, logements individuels en zone 1AU, habitations en zone A : - 6 m. à l'égout 12 m. au faitage Bâtiments agricoles, bâtiments d'activité en zone 1AU : - 12 mètres maximum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauteurs maximales autorisées correspondant aux hauteurs maximales existantes relevées sur chacune des zones.</li> <li>Permettre une extension par surélévation des bâtiments existants.</li> <li>Hauteurs maximales dans les zones 1AU favorisant les programmes les moins consommateurs d'espace.</li> </ul>
<b>ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR</b>	Toutes zones sauf 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règles à minima permettant une architecture contemporaine.</li> <li>Référence au cahier des caractéristiques architecturales annexé au P.L.U. pour les zones U</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablir des liens entre les diverses époques architecturales.</li> <li>Préserver le caractère de la commune en donnant des outils de réflexion aux concepteurs pour l'intégration des constructions dans leur contexte.</li> </ul>
<b>ARTICLE 12 STATIONNEMENT</b>	Toutes zones sauf 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stationnement des véhicules assuré en dehors du domaine public suivant les besoins générés par le programme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre d'adapter les besoins réels en stationnement à la spécificité de chaque opération.</li> </ul>
<b>ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	Toutes zones sauf 2AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces libres en pleine terre adaptés aux types de programmes.</li> <li>Obligation de plantation sur les aires de stationnement en surface.</li> <li>Obligation de création d'espaces communs pour les opérations concertées en zone 1AU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche d'un équilibre entre les paysages minéraux et végétaux adapté au programme suivant le coefficient d'emprise autorisé.</li> </ul>
<b>ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>	Toute zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas appliqué de coefficient d'occupation du sol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'application du coefficient d'occupation des sols peut donner lieu à des limitations du droit à construire sans effet sur le paysage urbain</li> </ul>

## 4. INCIDENCES DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT



## 4. INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

### PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint-Planchers, a mis en place un projet d'aménagement de l'ensemble de son territoire communal suivant trois principaux objectifs :

- de renouvellement de l'espace urbain,
- de structuration de la croissance urbaine,
- de préservation des espaces naturels.

Le tableau ci-après recense les principales incidences du P.L.U. au terme de la réalisation des projets communaux.

INCIDENCES SOCIO-ECONOMIQUES	INCIDENCES SUR LES RESEAUX	INCIDENCES SUR LE MILIEU
<p>Population et logement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 500 habitants supplémentaires, environ.</li><li>• 200 logements supplémentaires.</li></ul> <p>Activités et commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Augmentation du potentiel de chalandise par l'accueil de nouveaux habitants.</li></ul> <p>Equipements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Amélioration du potentiel de fréquentation des équipements par l'accueil de nouveaux habitants.</li><li>• Possibilités d'implantation de nouveaux équipements en rapport avec les espaces publics structurants</li></ul>	<p>Déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 320 automobiles supplémentaires environ générées par les nouveaux logements.</li><li>• Stationnement résidentiel sur les terrains privés.</li><li>• Maintien et renforcement des cheminements piétons et des circulations douces.</li></ul> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Augmentation d'environ 26 000 m<sup>3</sup> de la consommation annuelle d'eau potable.</li></ul> <p>Assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Infiltration des eaux pluviales sur les terrains privés.</li><li>• Extensions urbaines prévues en assainissement collectif traité par la station intercommunale.</li></ul> <p>Déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Augmentation d'environ 180 tonnes des déchets ménagers annuels.</li></ul>	<p>Milieu naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Préservation des cours d'eau par les zones naturelles de protection.</li><li>• Préservation des structures paysagères dans la zone d'extension urbaine.</li><li>• Forte limitation de l'urbanisation diffuse dans les zones naturelles faiblement urbanisées.</li></ul> <p>Milieu agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1037 hectares préservés en zone agricole et en zone naturelle de protection.</li></ul> <p>Milieu urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Structuration des extensions urbaines par un maillage d'espaces publics.</li><li>• Groupements du bâti des extensions urbaines autour de cours orientées selon la topographie du site.</li></ul>

### MESURES PRISES PAR LE P.L.U. POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

#### LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS

##### Les paysages

L'essentiel des projets communaux est regroupé à proximité immédiate et en continuité du centre bourg. Compte tenu de la topographie du territoire, de la présence d'écrans constitués par une végétation arborée importante, et de la faible hauteur des constructions envisagées, l'impact visuel de l'extension du bourg sur le paysage est considérablement réduit.

##### Les cours d'eau

La zone naturelle de protection des paysages, en regroupant l'ensemble des paysages des rivières et de leurs vallons constitue « l'armature » du plan de zonage du P.L.U. Cette zone a notamment pour objectif de préserver la qualité des paysages des vallons des cours d'eau ainsi que la flore et la faune qu'ils accueillent. La nécessité de cette protection est d'autant plus importante à Saint-Planchers, commune peu éloignée du littoral, qu'elle participe à sa mesure à la protection de la qualité des eaux qui vont se jeter dans la mer.

##### Les structures paysagères

Les orientations d'aménagement sont définies à partir de la préservation des haies plantées dans les zones d'extension urbaine. L'article 13 du règlement impose la conservation des haies, des talus et des plantations dans les zones naturelles, en s'appuyant sur l'étude réalisée par le SMBCG. Ces mesures visent à la fois à préserver le rôle hydrologique des haies et des talus ainsi qu'à éviter la banalisation de l'extension du centre bourg en l'inscrivant dans une logique paysagère existante.

#### LA CROISSANCE URBAINE

Malgré une forte pression sur le foncier due à la proximité immédiate de Granville, la commune de Saint-Planchers, a décidé de limiter à 17 hectares la zone à urbaniser destinée à accueillir majoritairement de l'habitat, superficie correspondant aux besoins d'accueil de population sur les dix prochaines années et situées en complément immédiat du centre bourg.

Les orientations d'aménagement définissent une structure d'urbanisation conciliant à la fois la préservation des structures bocagères et la création d'un maillage urbain prolongeant et complétant les amorces de maillage existantes. Les modes de groupement proposés autour de cours ont pour but de respecter et de renforcer le caractère rural de la commune. La croissance urbaine est ainsi envisagée dans un souci d'économie en terme de consommation d'espace et dans le respect de la préservation du caractère des paysages communaux.

Le P.L.U. traduit une réelle attitude de gestion économe des sols préservant au maximum les espaces naturels et agricoles.

#### L'EAU

##### Les eaux pluviales

Le P.L.U., privilégie l'infiltration sur site des eaux pluviales recueillies sur les parcelles privées dès que cette infiltration est techniquement possible, et sinon impose de limiter le débit de fuite vers le réseau collectif. Ces dispositions qui doivent permettre de ralentir la vitesse de ruissellement des eaux pluviales vers les cours d'eau et doivent permettre de réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols ont pour but de ne pas amplifier les phénomènes d'inondation constatés en aval des cours d'eau. Ces dispositions sont en cohérence avec les objectifs définis par le SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais), en matière de gestion des eaux pluviales.

##### Les eaux usées

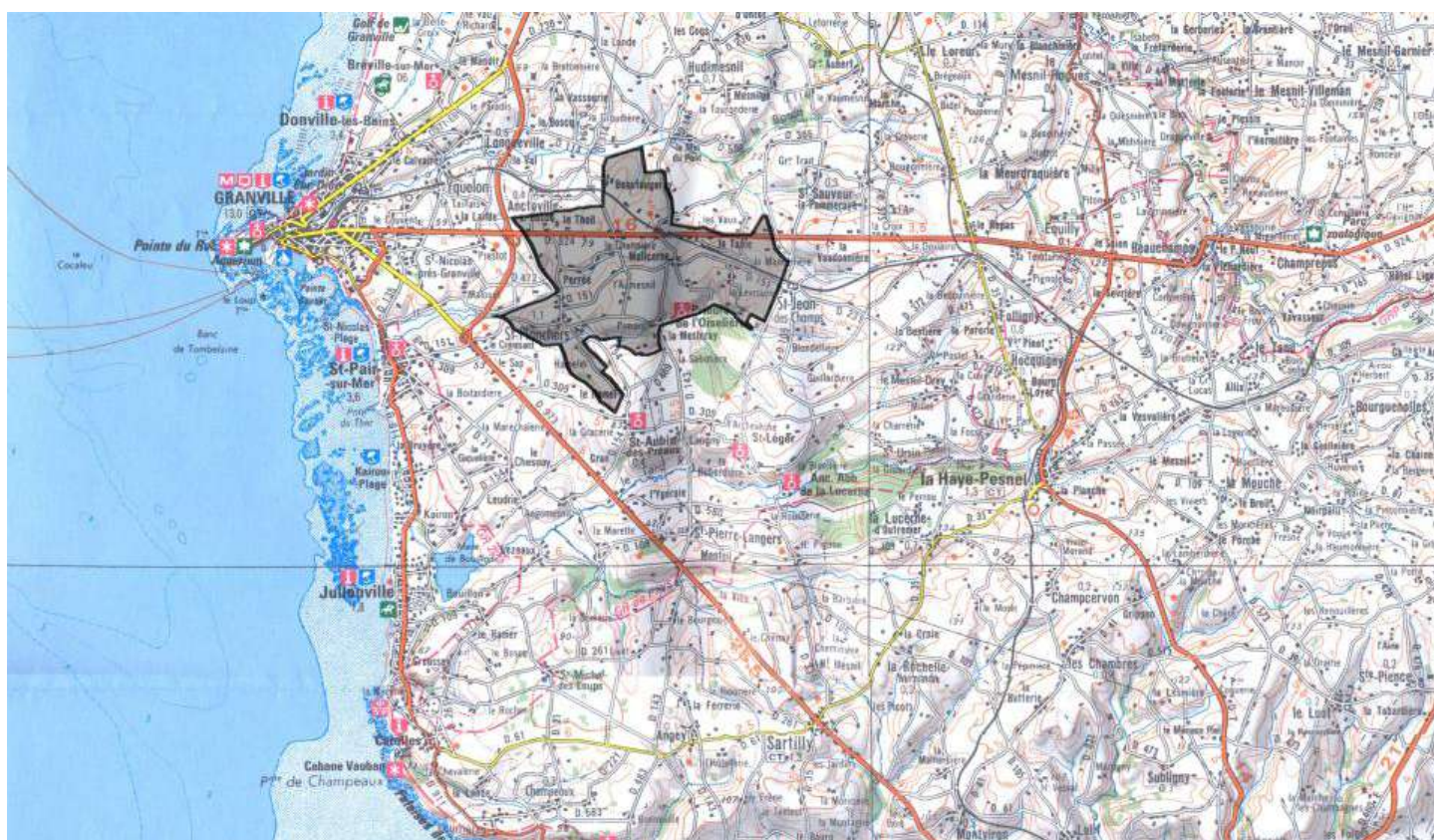
La totalité des zones à urbaniser est prévue dans le périmètre des secteurs d'assainissement collectif au schéma d'assainissement. Le choix a été fait de limiter fortement l'urbanisation dans les zones d'assainissement non collectif. La commune dispose actuellement d'un traitement par lagunage aérien, mais dans un futur proche, la commune sera raccordée à la station de traitement intercommunale du SMAAG. Cette station largement dimensionnée à 70 000 équivalents habitants peut supporter sans problème la croissance prévue par le P.L.U. de Saint-Planchers.

#### LES DECHETS

Si les objectifs de croissance définis par le P.L.U. sont tenus, les 500 habitants supplémentaires de Saint-Planchers généreront environ 180 tonnes supplémentaires de déchets ménagers par an, à l'horizon 2017. L'incidence est faible au regard du tonnage annuel déjà traité par le SIRTOM : 11 000 tonnes d'ordures ménagères sont collectées annuellement sur l'ensemble du Pays Granvillais, et 2600 à 3000 tonnes font l'objet de la collecte sélective.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION

# LEGENDE

## LE PAYSAGE

- Topographie
- Espaces naturels des ruisseaux
- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- Voirie existante
- Voirie à créer
- Voirie à élargir
- Voies SNFC
- Petite Randonnée
- Chemins ruraux

## LES ESPACES PUBLICS

- Espaces publics à créer
- Espaces verts accueillant des équipements
- Equipements structurants

## LES FONCTIONS URBAINES

- Zone urbanisée existante
- Zone urbanisée en cours
- Zone d'extension urbaine
- Zone d'activités

### 1. RENOUVELER L'ESPACE URBAIN

- Restructurer le centre bourg par la création d'un espace public majeur intégrant la pommeraie (place champêtre).
- Recalibrer la voirie au carrefour du calvaire afin d'améliorer la sécurité routière.
- Réserver un emplacement pour la construction de logements locatifs sociaux autour de l'espace de la pommeraie.
- Favoriser l'implantation de commerces et de services autour de l'espace de la pommeraie.
- Restructurer le secteur des équipements scolaires dans le cadre d'un plan d'orientations d'aménagement.
- Réserver un emplacement pour la construction d'un local destiné à la vie associative.
- Prévoir un emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière et d'un parking à proximité de l'église.
- Désenclaver les lotissements en impasse existants en favorisant la mise en place d'un maillage urbain.
- Créer un réseau de circulations douces dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg.

### 2. STRUCTURER LA CROISSANCE URBAINE

- Planifier la croissance urbaine du village dans le cadre d'un plan d'orientations d'aménagement.
- Préserver et intégrer les haies et les chemins creux du bocage dans les projets d'extensions urbaines.
- Stopper l'urbanisation linéaire constituée par la juxtaposition de parcelles le long des routes existantes.
- Préférer la création d'îlots à la juxtaposition de lotissements en boucle ou en impasse.
- Contrôler le calibrage des voies nouvelles afin de permettre la création de trottoirs et de stationnements publics.
- Prévoir une capacité d'accueil de 15 à 20 logements en moyenne par an.
- Favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants et de personnes âgées en centre bourg.
- Equilibrer la proportion entre les logements locatifs et les logements en accession à la propriété.
- Equilibrer la proportion entre les logements intermédiaires et les maisons individuelles.
- Prévoir l'accueil d'activités commerciales et artisanales le long de la D 924 en concertation avec la CCPG.
- Contrôler l'urbanisation en entrée de ville (Granville) dans le cadre d'un plan d'orientations d'aménagement.

### 3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS

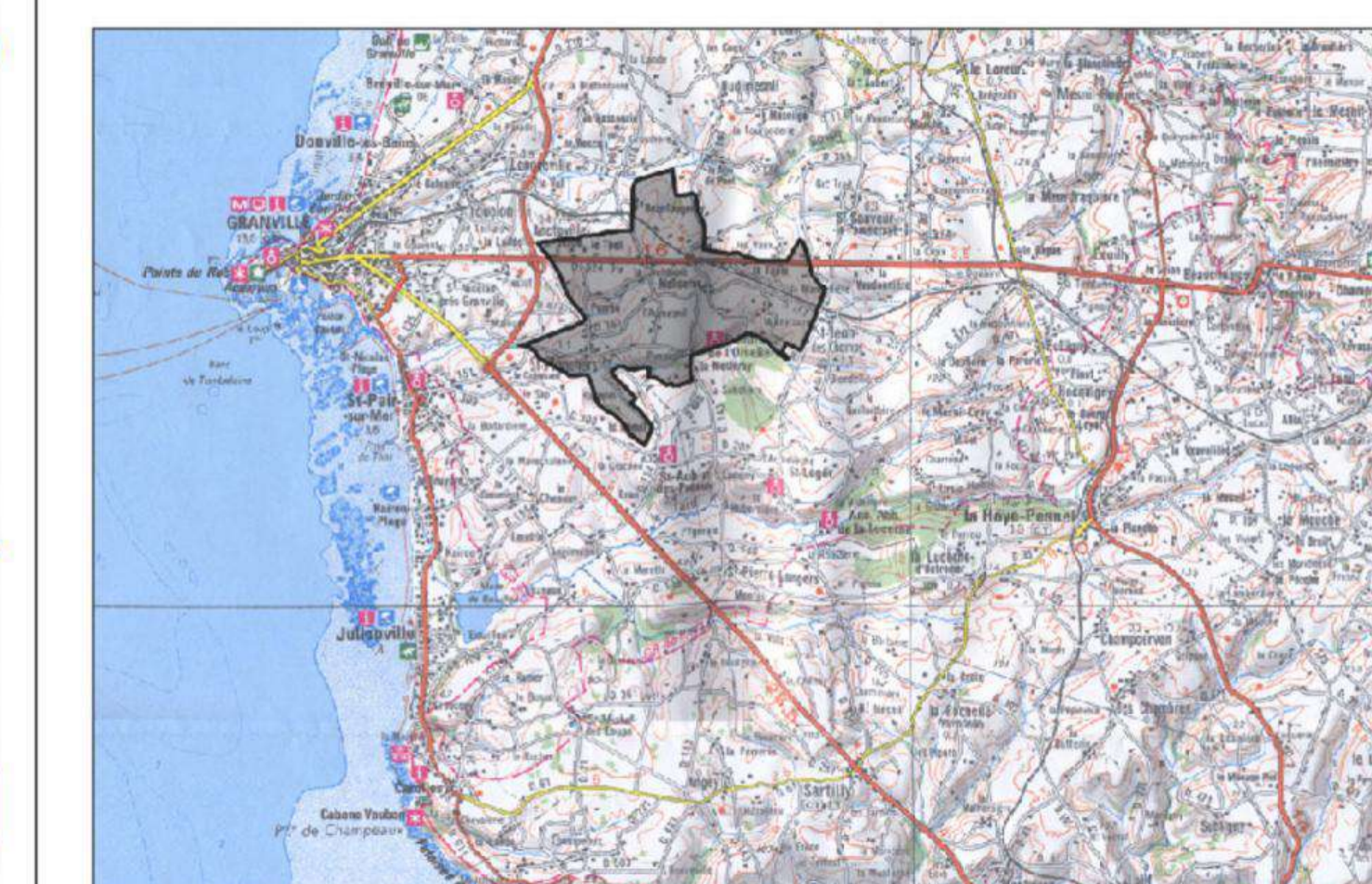
- Protéger les espaces agricoles en contrôlant les projets d'extensions urbaines.
- Préserver les espaces naturels structurants des cours d'eau et de leurs abords.
- Préserver l'accessibilité aux piétons des abords des cours d'eau.
- Protéger le paysage du bocage existant constitué de talus plantés d'arbres et de chemins creux.
- Contrôler l'aménagement des transitions paysagères entre les lisières d'urbanisation et les terres agricoles.
- Préserver et valoriser les chemins ruraux et les circuits de randonnées (pédestres, équestres, cyclistes)
- Protéger et classer les espaces boisés existants sur le territoire communal.
- Aménager le secteur du lagunage en parc récréatif après suppression de la station d'épuration.

Ech : 1/10 000 ème

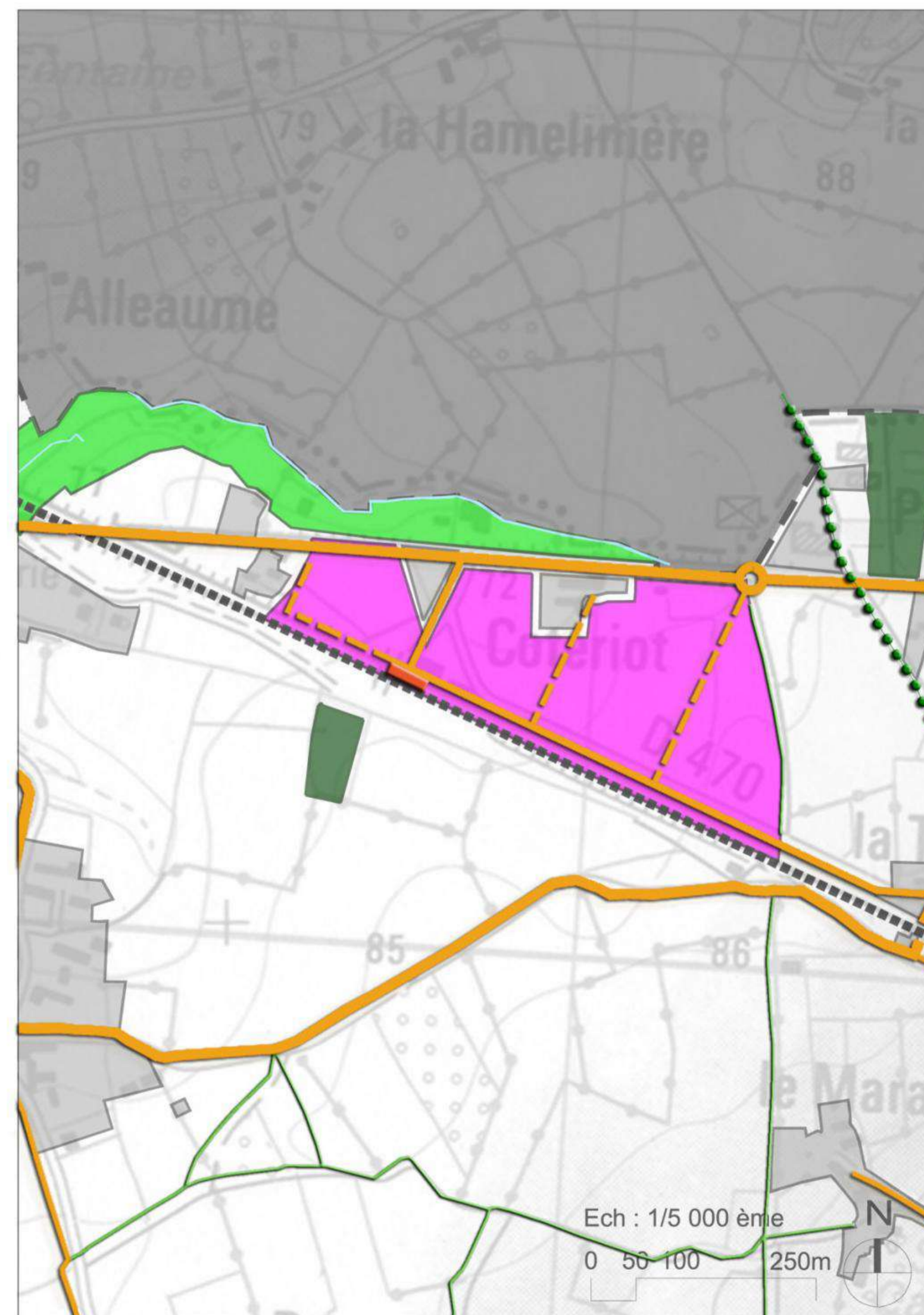
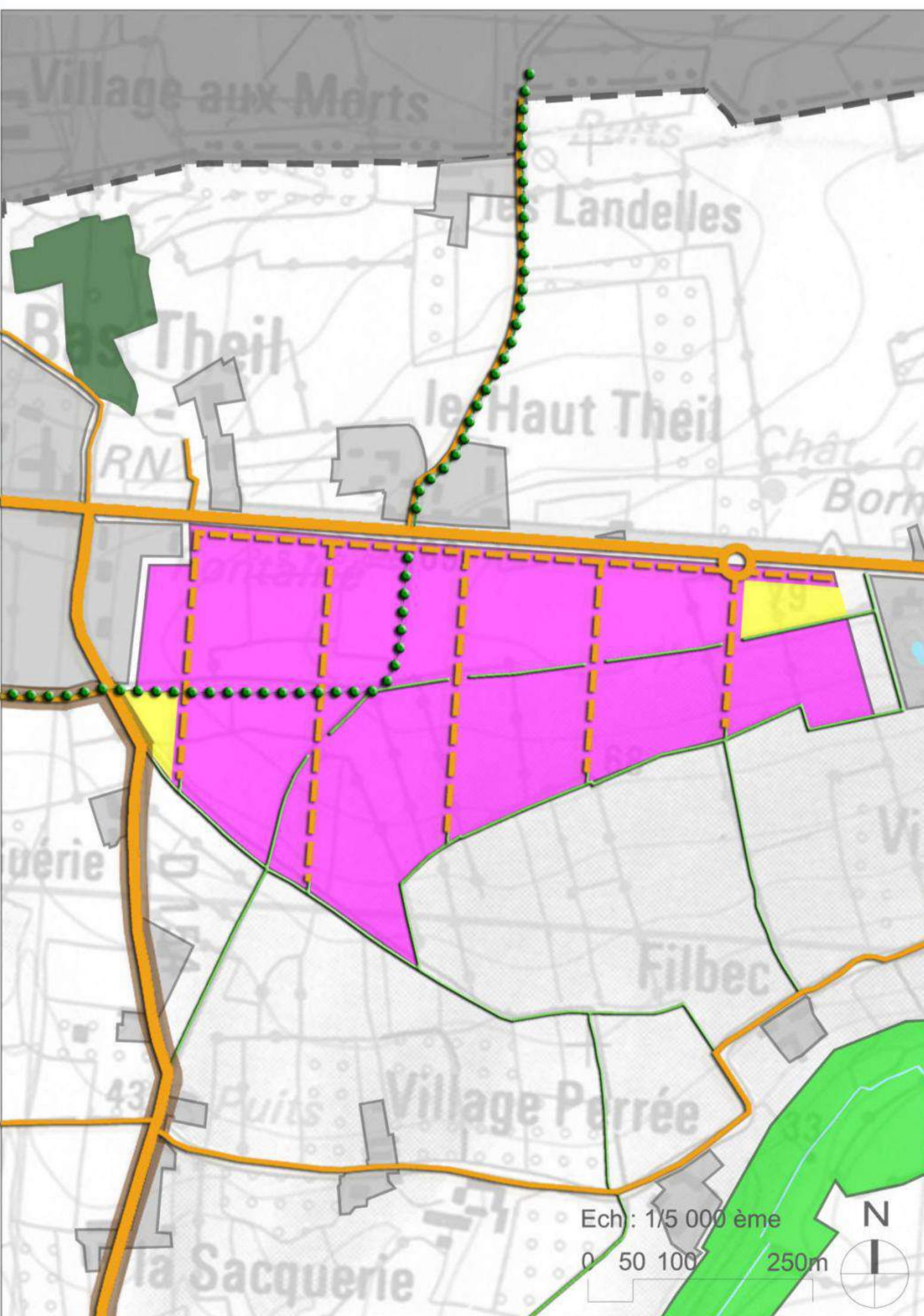
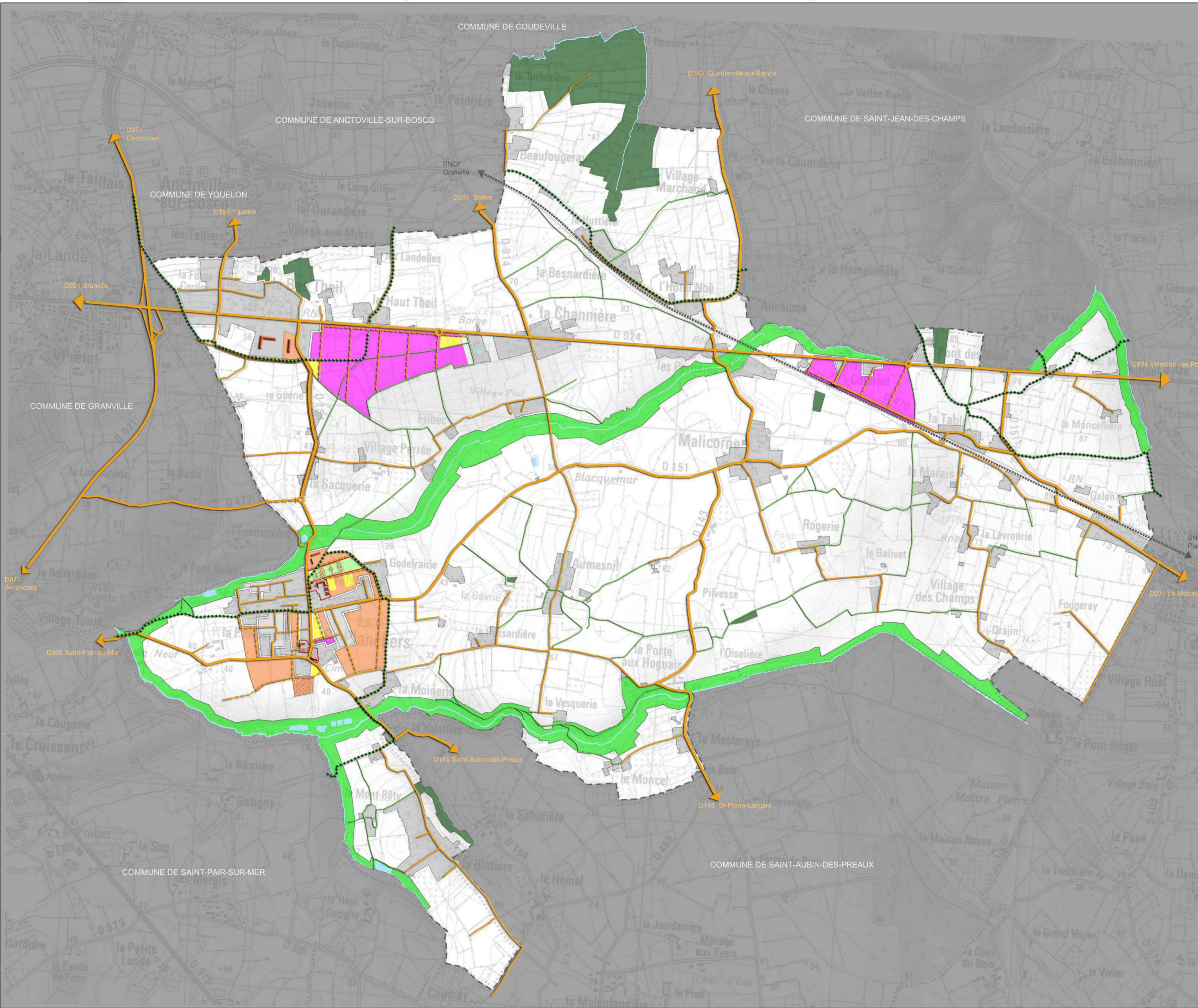
DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

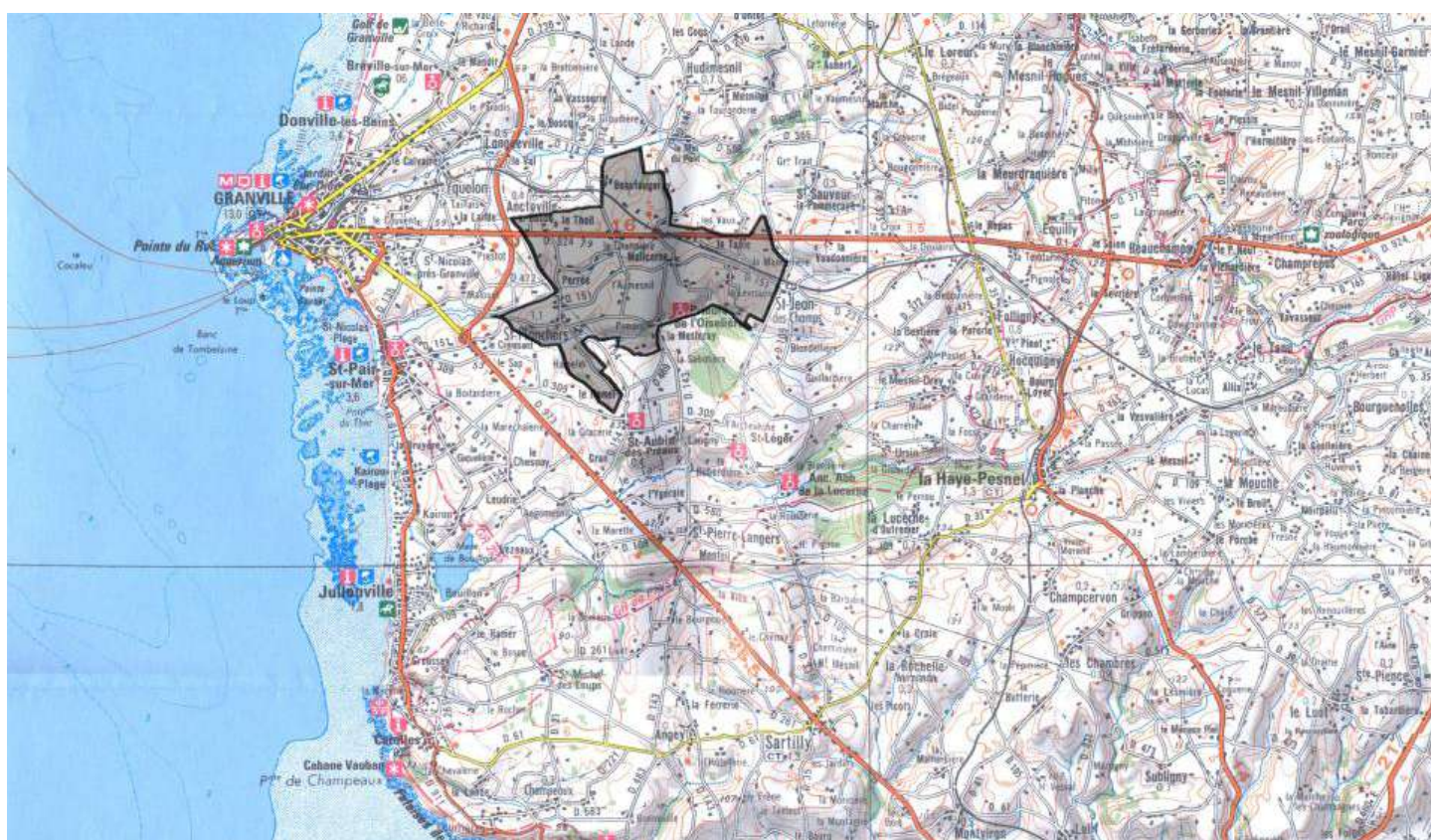


Phase	Date
ARRETE	<input type="checkbox"/>
APPROBATION	<input checked="" type="checkbox"/>



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Phase

Date

ARRETE

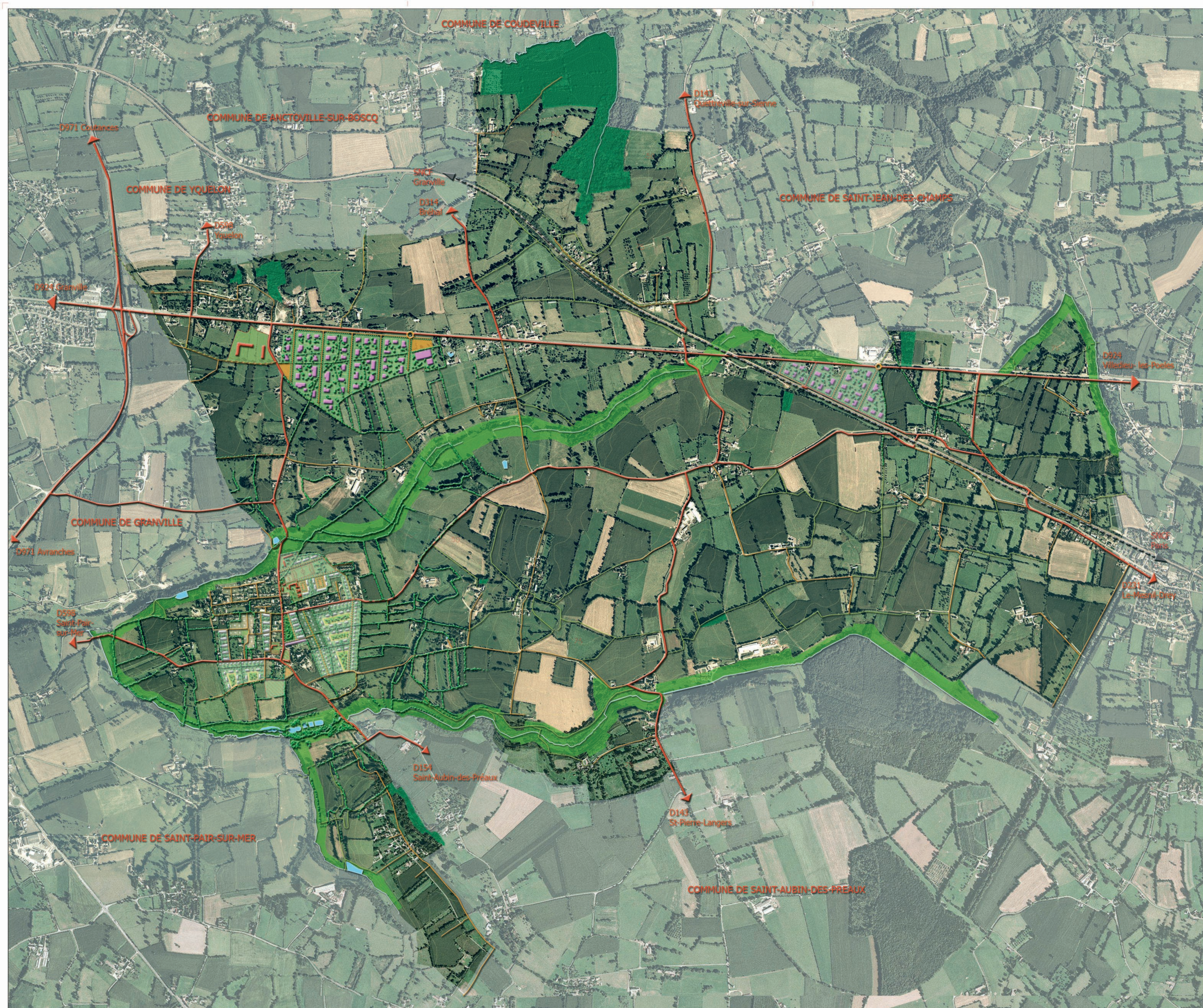
APPROBATION

X

### **3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

**3.1. PLAN DE REFERENCE ( NON OPPOSABLE )**

**3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**



**LEGENDE**

**LE PAYSAGE**

- Courbe de niveau
- Rivière et ruisseau
- Espace naturel structurant des ruisseaux
- Espace boisé
- Haie bocagère à préserver

**LA TRAME VIAIRE**

- Voies principales
- Voies secondaires/extention
- Chemin de fer de la SNCF
- Circulations douces/chemins ruraux
- Petite randonnée

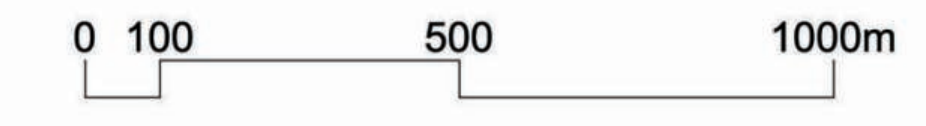
**LES ESPACES PUBLICS**

- Espaces verts
- Espaces publics majeurs
- Espaces publics ou privés de proximité

**LES FORMES URBAINES**

- Projets en cours
- Logements individuels
- Logements intermediaires
- Equipements
- Activités

Ech : 1/10 000 ème



Ech : 1/5 000 ème  
0 50 100 200m



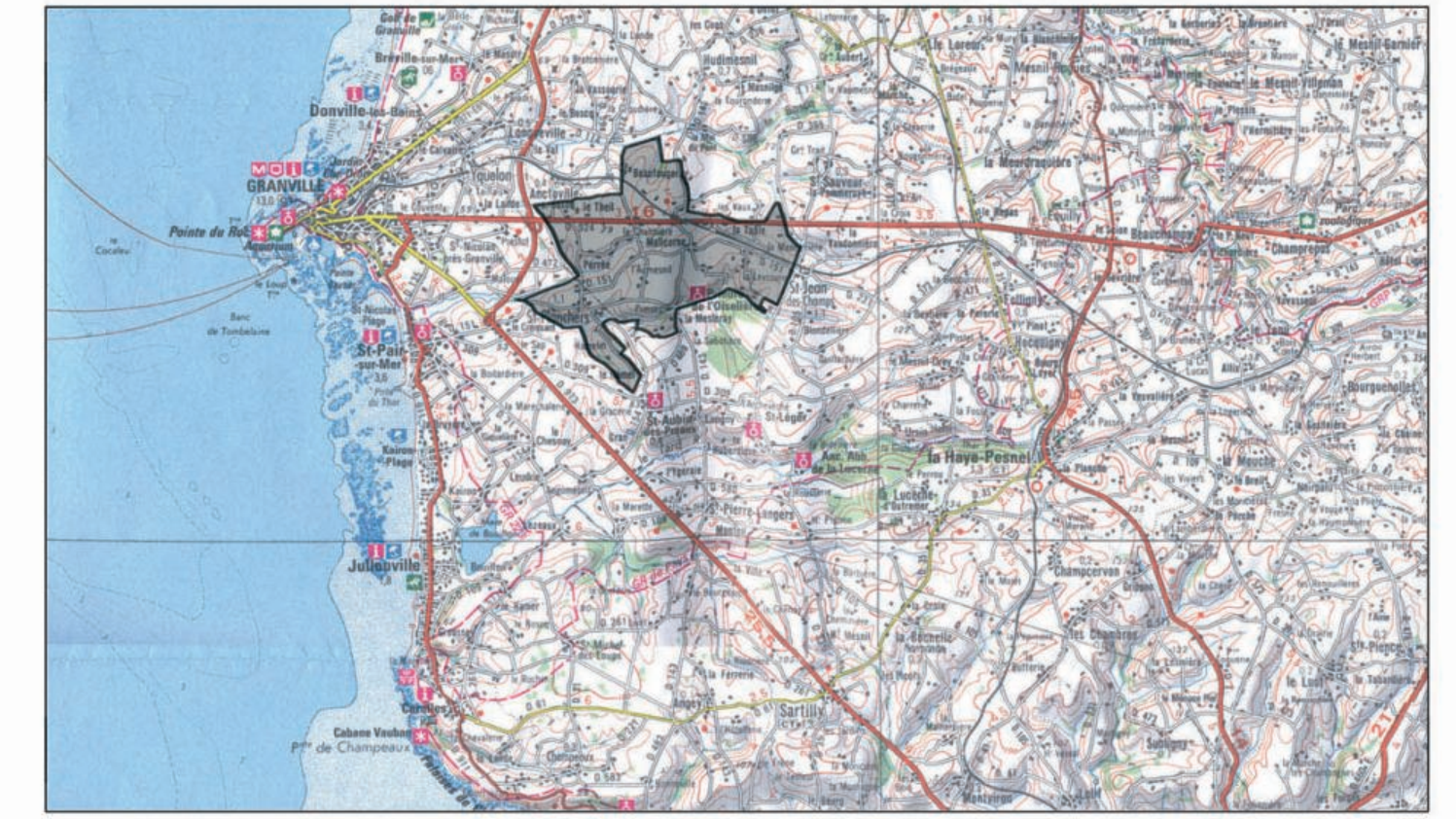
Ech : 1/5 000 ème  
0 50 100 200m



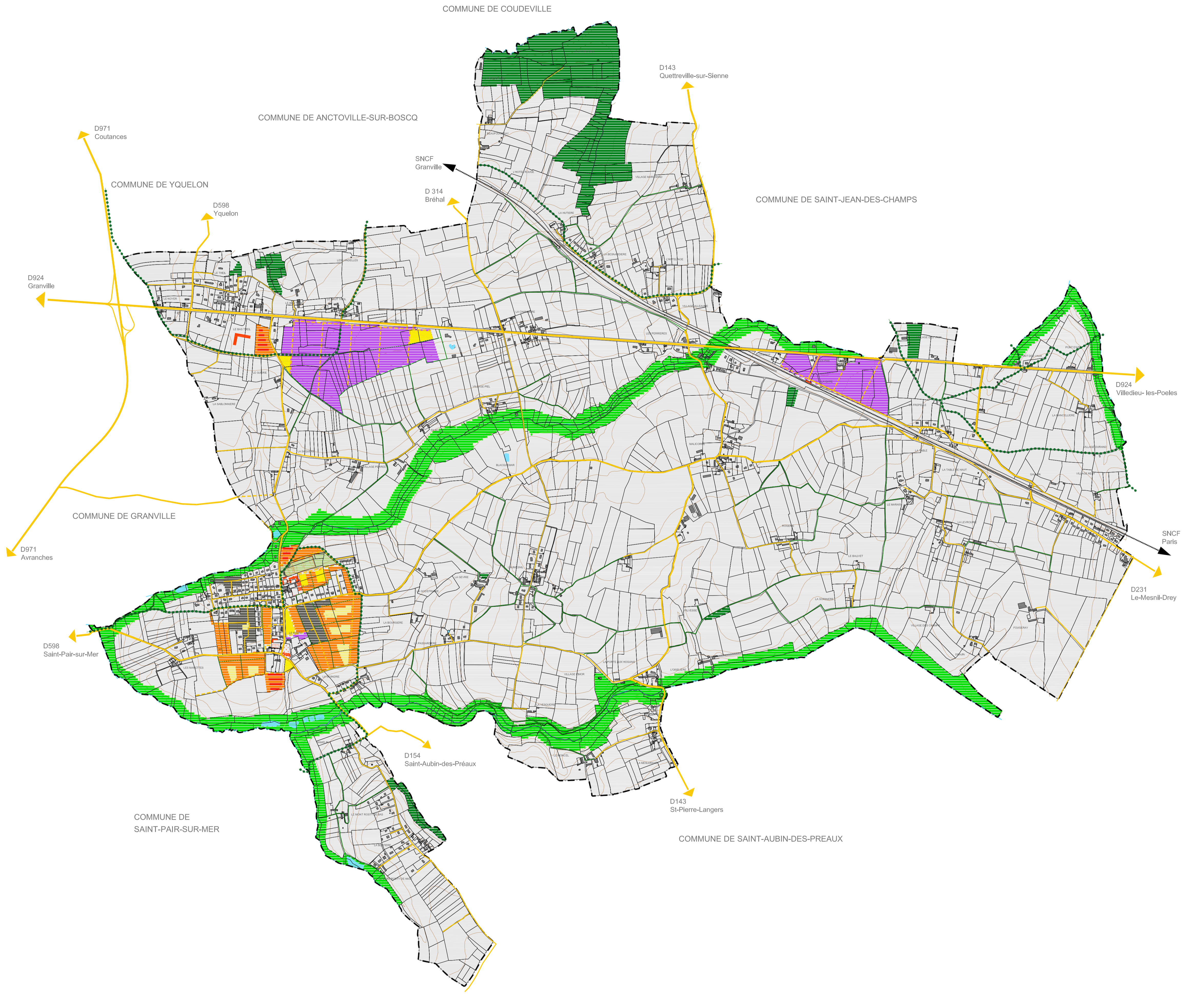
DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHER

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

3.1 - PLAN DE REFERENCE  
(non opposable)



Phase	Date
ARRETE	<input type="text"/>
APPROBATION	x <input type="text"/>



### LEGENDE

**LES ELEMENTS DU CONTEXTE**

Les éléments de contexte situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet.

- Topographie
- Espaces naturels (rivières, ruisseaux et plans d'eau)
- Espaces boisés
- Espaces agricoles

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

L'ensemble de ces équipements fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacement menées à l'échelle du territoire.

- Voiries existantes
- Voiries à créer
- Chemin de fer SNCF
- Petite Randonnée
- Chemins ruraux
- Chemin piéton

**LES ESPACES PUBLICS OU PRIVES A CONFORTER OU A CREER**

Ces différents types d'espaces correspondent à des espaces publics ou privés, et à des espaces verts qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle de la commune.

- Espaces publics majeurs
- Espaces publics ou privés de proximité
- Équipement public ou privé

**LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

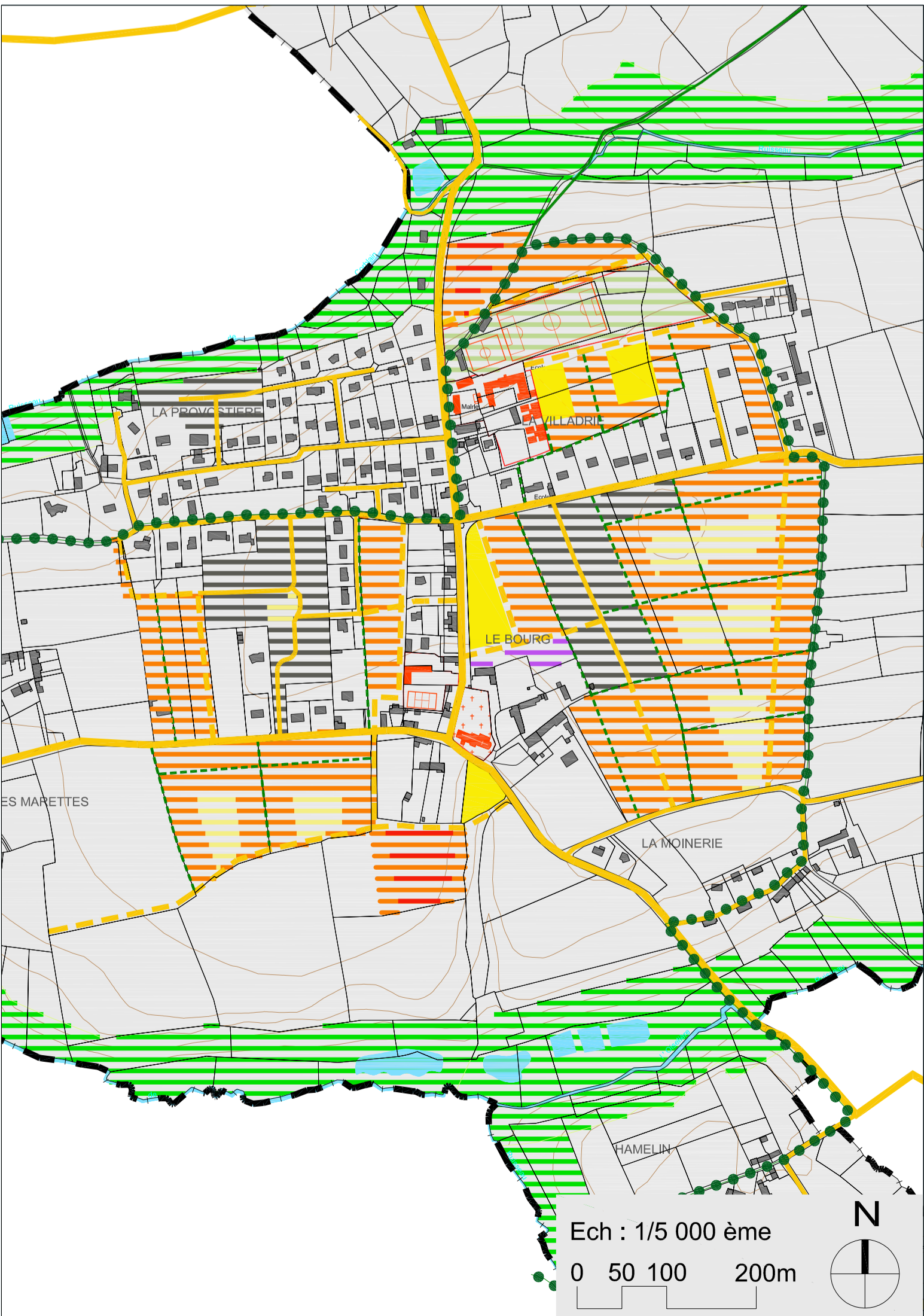
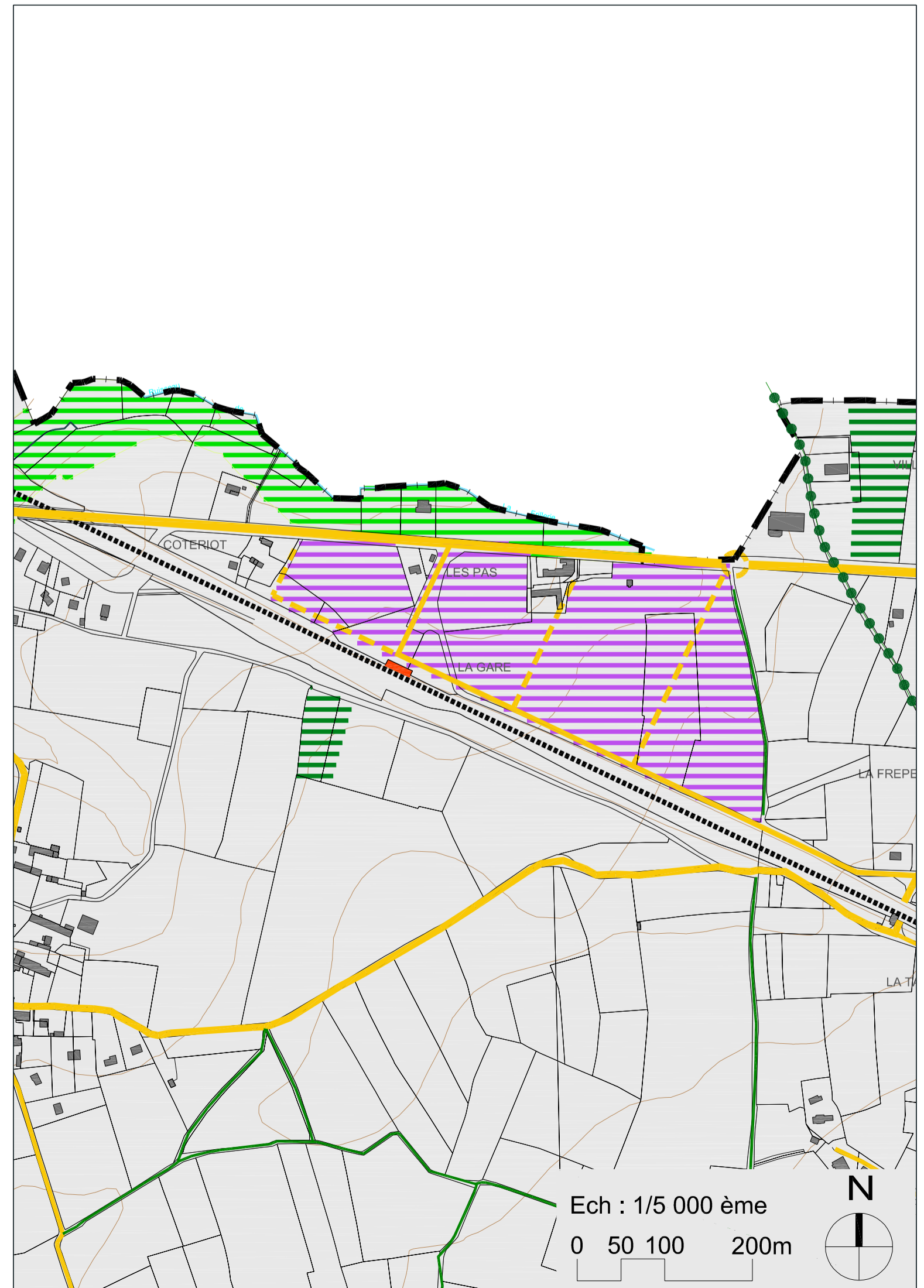
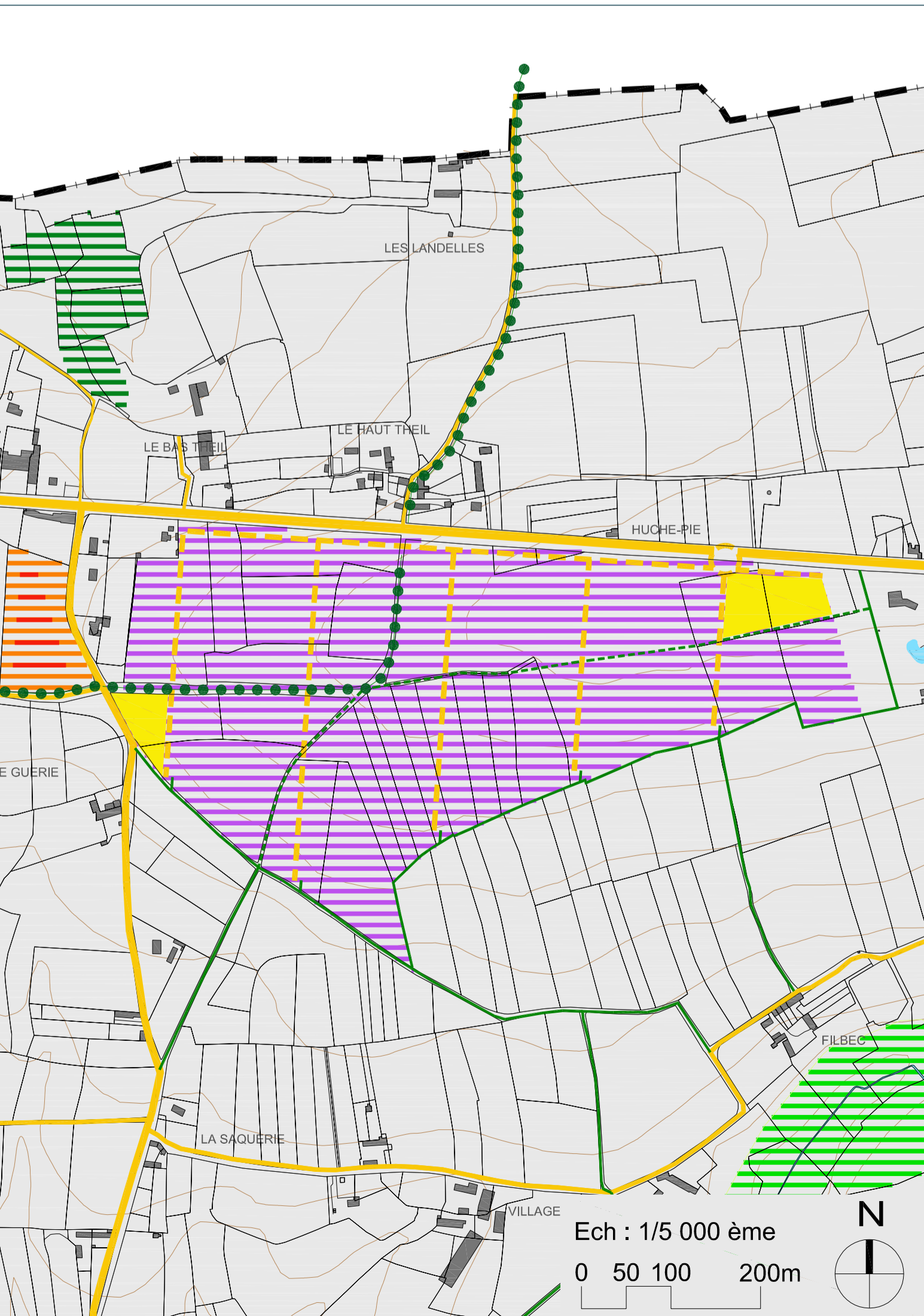
IL s'agit d'affectations dominantes, qui n'excluent pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

- Secteur en cours d'urbanisation
- Secteur d'habitat
- Secteur d'activité économique (commerces, services, artisanat)

Ech : 1/10 000 ème

0 100 500 1000m

N



DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

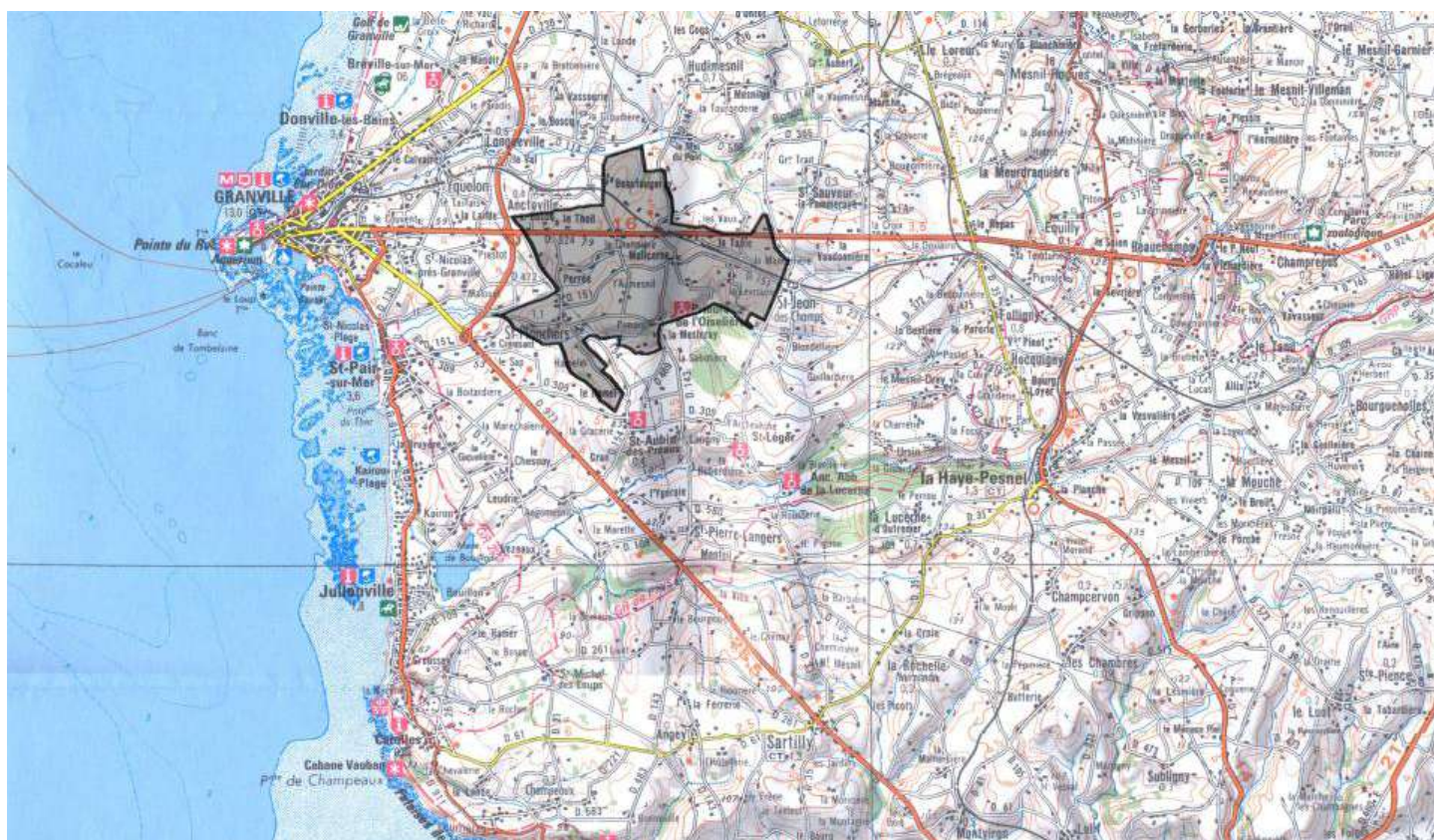
PLAN LOCAL D'URBANISME  
3.2-ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Phase	Date
ARRETE	
APPROBATION	x

A T E L I E R L A M A C H E M A U F R A  
architectes urbanistes 2, rue du Forez 75003 PARIS  
téléphone: 01 44 61 76 88 Email: atelier.lamache-maufra@club-internet.fr télécopie: 01 44 61 76 52

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4 - DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION



## **4. DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **4.1. PLAN DE ZONAGE**

### **4.2. RISQUES, PROTECTIONS ET NUISANCES**

# LEGENDE

## ZONES URBAINES

**UD** Zone urbaine de bâti discontinu

## ZONES A URBANISER

**1AU** Zone à urbaniser

**1AUe** Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques

**2AU** Zone à urbaniser à long terme

**2AUe** Zone à urbaniser à long terme à dominante d'activités économiques

## ZONES NATURELLES

**NR** Zone naturelle de protection des ruisseaux et étangs

**NH** Zone naturelle comportant des hameaux

**NHr** Secteur limité à la réhabilitation des bâtiments existants en zone NH

**NHa** Secteur d'activités en zone NH

## ZONES AGRICOLES

**A** Zone agricole

☆ Patrimoine architectural

Emplacement réservé

Espace boisé classé

..... Sentier de randonnée

× Parcelle construite non reportée au cadastre

Nota : Ce plan est indissociable du plan 4.2

Ech : 1/10 000 ème

0 100 500 1000m

N

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME 4.1 - PLAN DE ZONAGE



Phase	Date
ARRETE	
APPROBATION	x

COMMUNE DE COUDEVILLE

COMMUNE DE ANCTOVILLE-SUR-BOSCOQ

COMMUNE DE YQUELON

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DES-CHAMPS

COMMUNE DE GRANVILLE

COMMUNE DE SAINT-PAIR-SUR-MER

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-PREAUX

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DES-CHAMPS

Ech : 1/5 000 ème

0 50 100 200m

N

Ech : 1/5 000 ème

0 50 100 200m


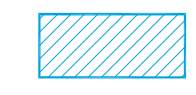

N

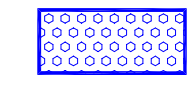
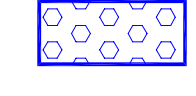

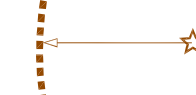
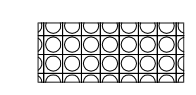
Ech : 1/5 000 ème


0 50 100 200m

N

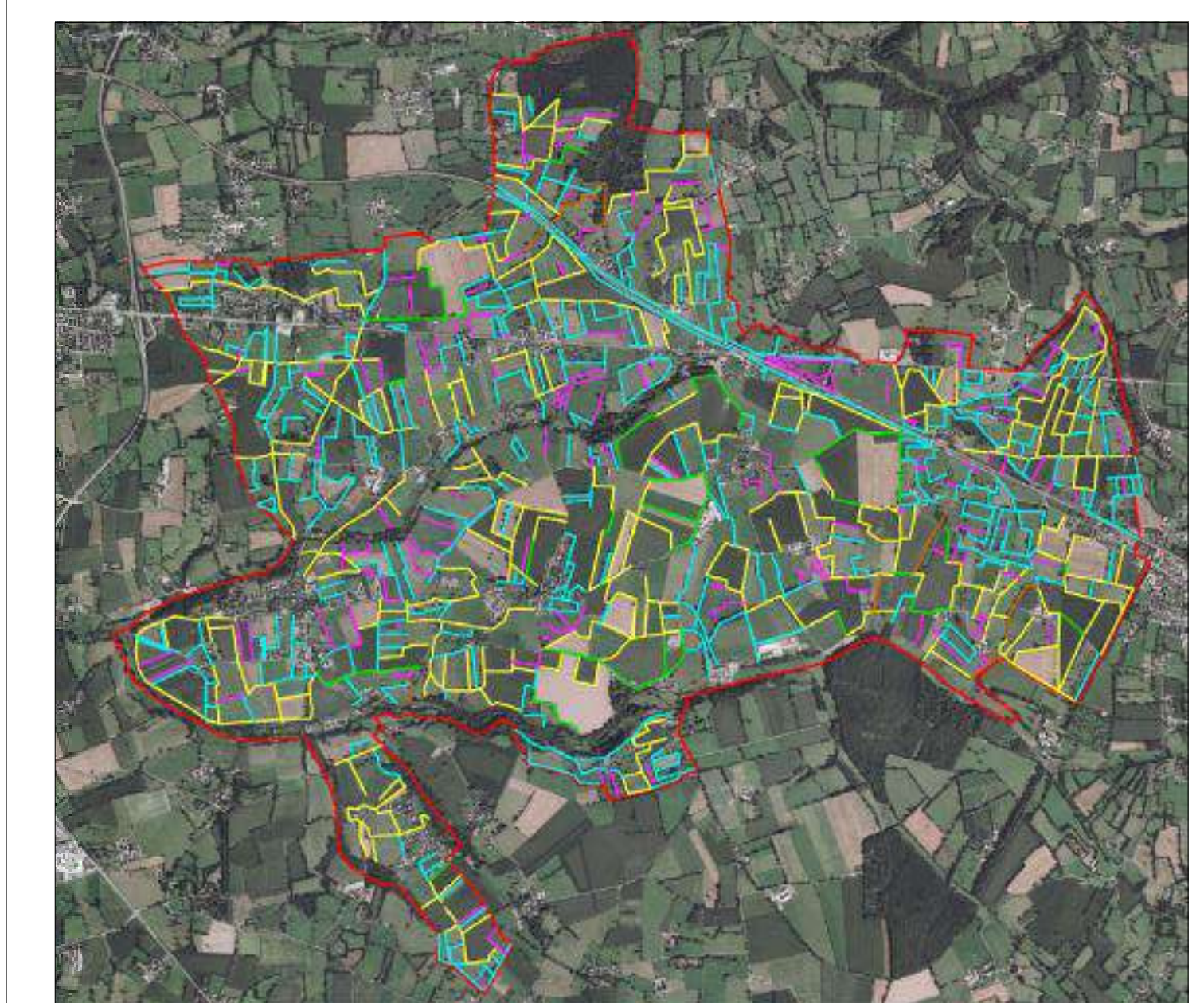
# LEGENDE






- RISQUES**
-  Zones inondables inventoriées
  -  Plus hautes eaux connues
  -  Risque industriel (installations classées)

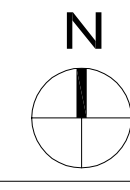
- PROTECTIONS**
-  Périmètre rapproché de protection des captages
  -  Périmètre éloigné de protection des captages
  -  Station de captage
  -  Servitude de protection des Monuments Historiques
  -  Espace boisé classé

- NUISANCES**
-  Plans d'épandage déclarés en 2000

## Projet de conservation des haies dans le cadre du PLU de Saint-Planchers

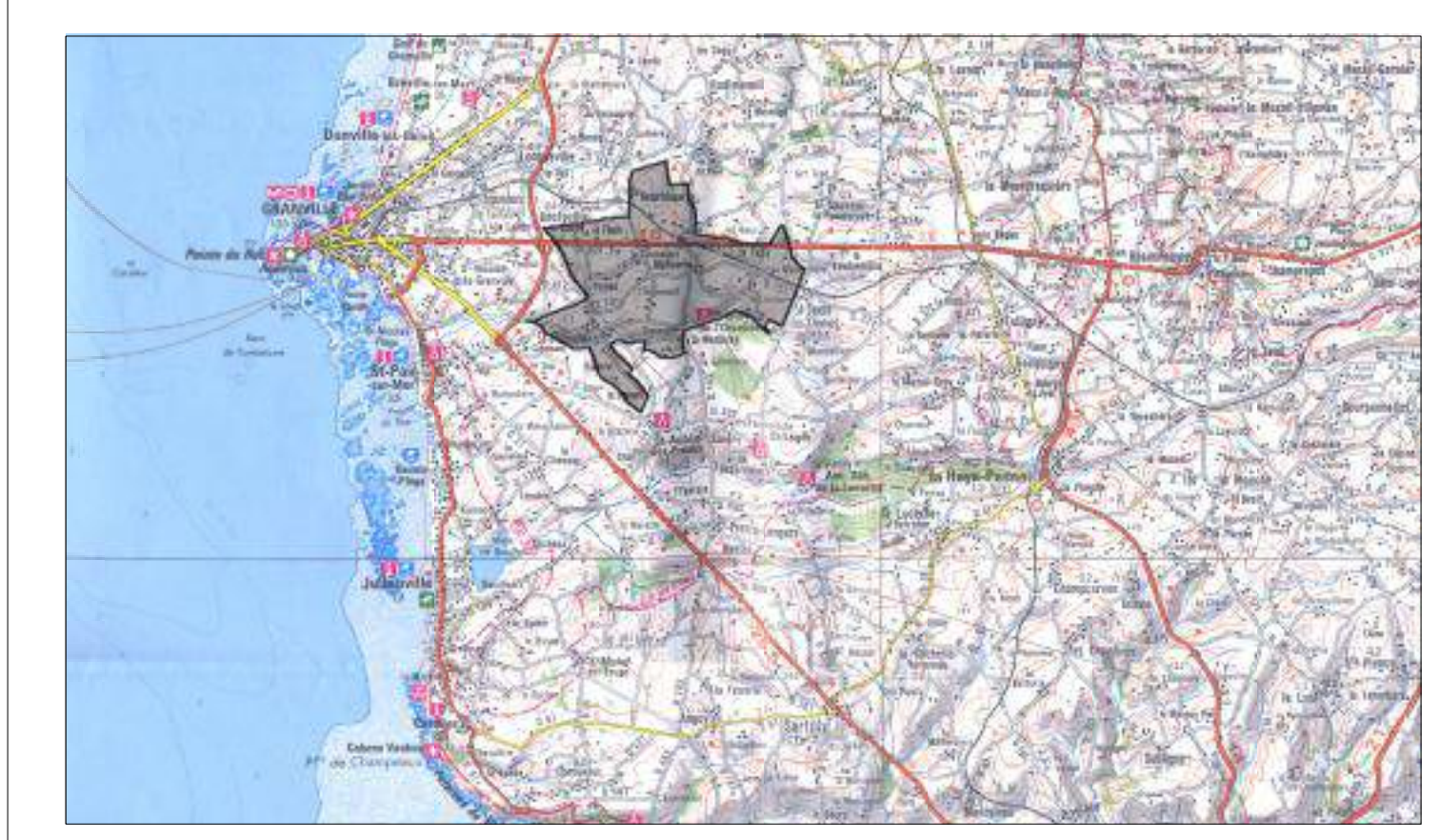


- Haies :**
-  Fonction hydrologique
  -  Fonction paysagère
  -  Ripisylve
  -  Secondaire
  -  A créer ou restaurer

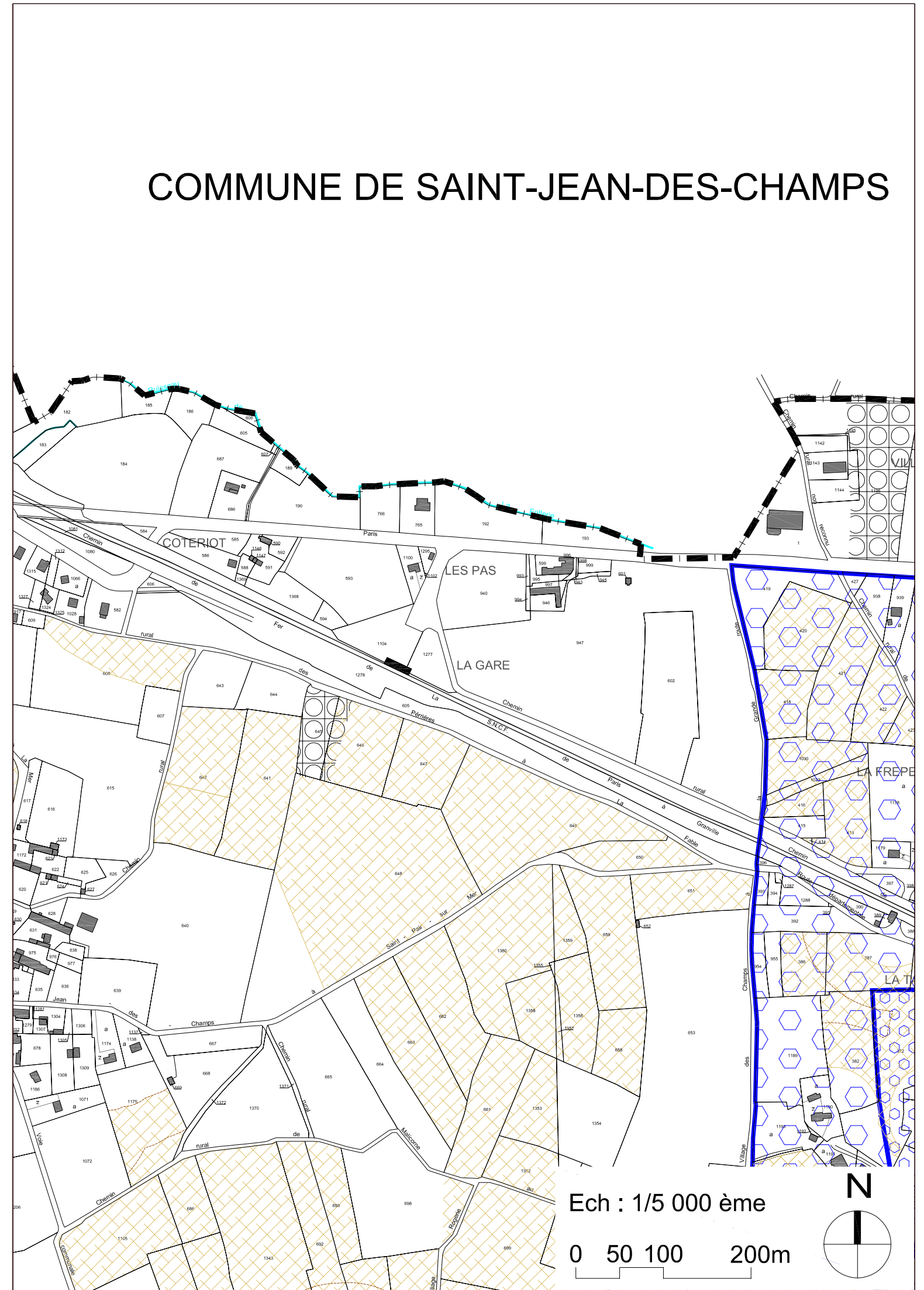
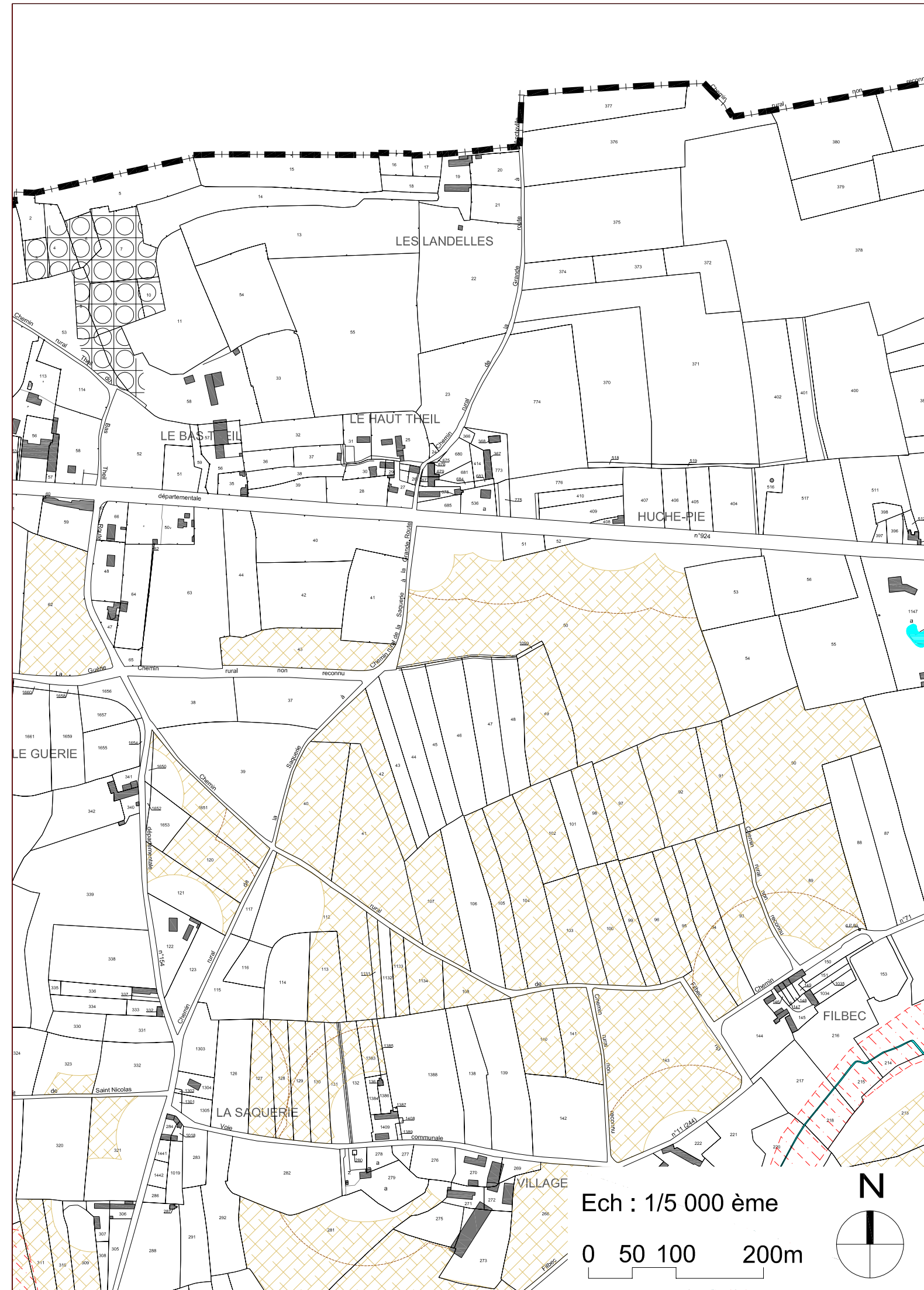
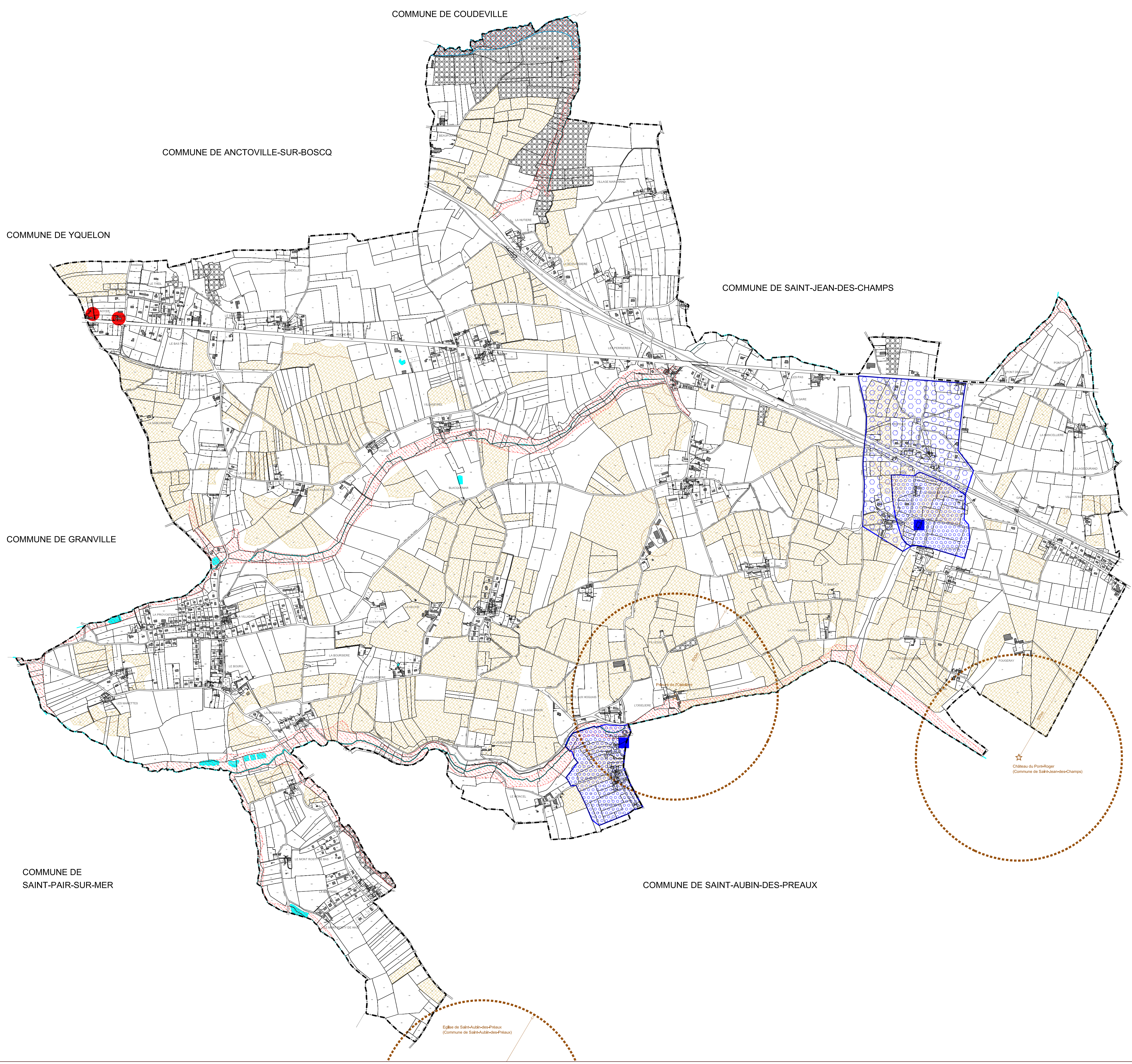
Nota : Ce plan est indissociable du plan 4.1  
 Ech : 1/10 000 ème  
 0 100 500 1000m 

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
 COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME 4.2 - RISQUES, PROTECTIONS ET NUISANCES

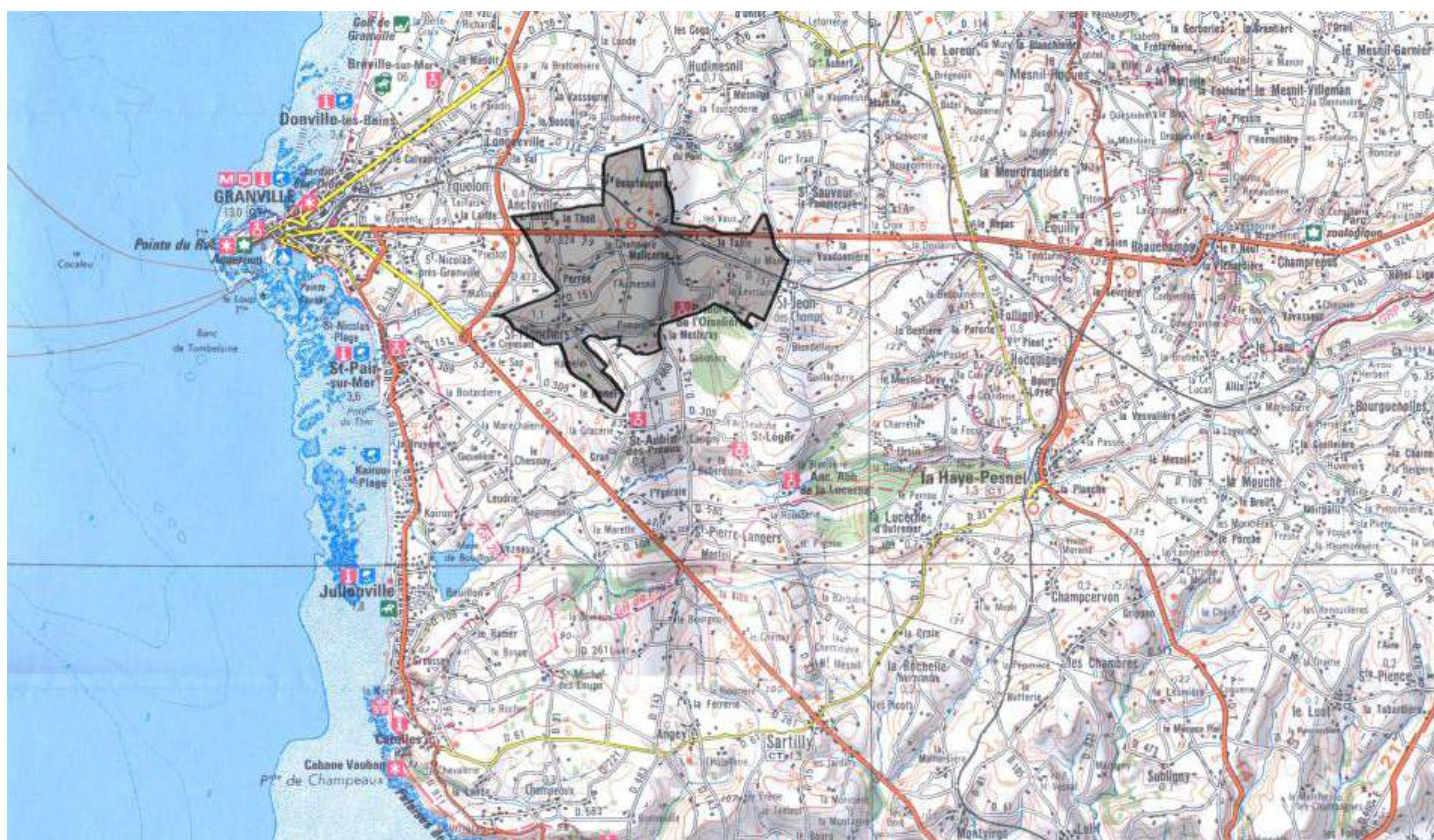


Phase	Date
ARRETE	<input type="text"/>
APPROBATION	x <input type="text"/>



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5 - REGLEMENT



Phase

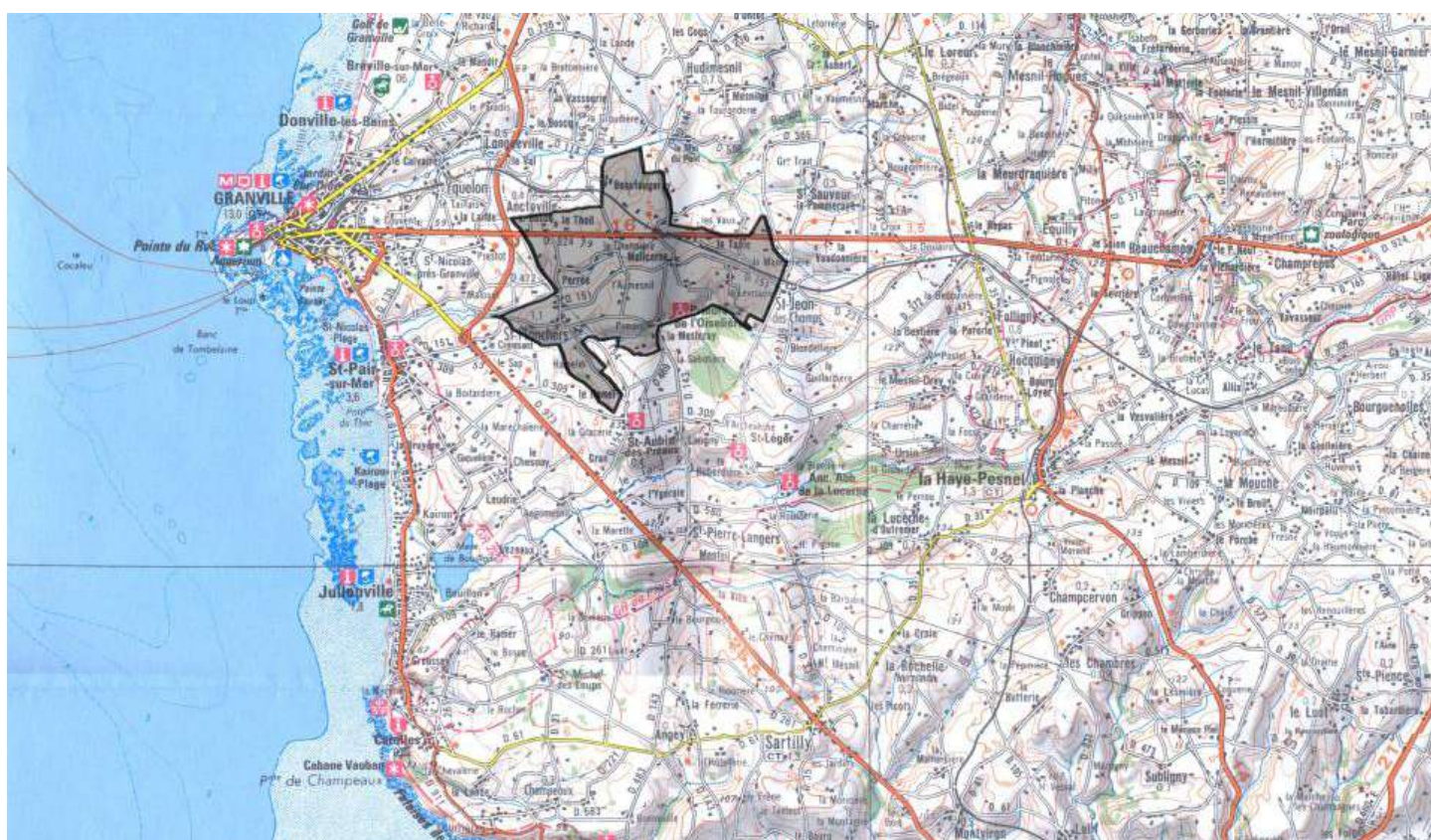
Date

ARRETE

APPROBATION

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5.1 - REGLEMENT



Phase		Date
ARRETE	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
APPROBATION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>

# SOMMAIRE

RAPPELS.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone UD.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	10
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU.....	11
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	18
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone NH.....	19
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone NR.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	27
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....	28
ANNEXES.....	32
Annexe 1 : Protection - Risques - Nuisances .....	33
Annexe 2 : Implantations - Schémas explicatifs.....	36
Annexe 3 : Glossaire .....	38

# RAPPELS

Le présent règlement est établi en application des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Saint-Planchers.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R- 111-3, R. 111-4, R. 111-5, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Art. R. 111-2

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art. R. 111-3

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.*

Art. R. 111-4

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Art. R.111-5

*à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

Art. R-111-15

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art. R. 111-21

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*



- 2 - Les articles L. 111-10 et L. 421-4 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Art. L. 111-10

*Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

Art. L. 421-4

*Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.*

*Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.*

- 3 - La loi du 27/09/41 reste applicable :

*Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, soit par l'intermédiaire de la de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.*

*Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.*

La loi sur l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 sont applicables.

Devront être examinés quelle que soit leur localisation :

- les projets de lotissement,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur immeubles protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques.

Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires culturelles {Service Régional de l'Archéologie}.

Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

- 4 - S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique.
- 5 - Sont portés sur les documents graphiques du règlement (art. R. 123-11 du code de l'urbanisme) :
- les périmètres des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N), et agricoles (A)
  - les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  - les zones inondables,
  - les terrains et les allées classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du code de l'urbanisme.

- 6 - S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme les orientations d'aménagement, opposables suivant le principe de compatibilité, suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal, entièrement couvert par le plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N).

- **Les zones U** sont des zones urbaines équipées.

Elles comprennent :

- La zone UD : zone urbaine discontinue,

- **Les zones AU** sont des zones destinées à être urbanisées.

Elles comprennent :

- La zone 1AU : zone à urbaniser équipée ou que la collectivité souhaite équiper suivant les orientations d'aménagement,

- La zone 2AU : zone qui sera ouverte à l'urbanisation par modification du présent P.L.U. lorsque la collectivité décidera de l'équiper.

- **Les zones N** sont les zones naturelles ou très faiblement construites.

Elles comprennent :

- La zone NH : zone naturelle comportant des hameaux ou des habitats isolés,

- La zone NR : zone naturelle de protection des ruisseaux et des rivières.

- **La zone A** est une zone exclusivement réservée à l'activité agricole.

### **ADAPTATIONS**

Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : "*Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*".

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone UD

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au bourg de Saint-Planchers constitué essentiellement de bâti en ordre discontinu. Elle peut recevoir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics ou privés).

### ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur la totalité de la zone UD :

- toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- l'implantation de maisons mobiles et les terrains pour campeurs,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdites dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol visées par les interdictions concernant le terrain, mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en dehors des périmètres des secteurs par le document graphique n°4.2 " Risques, Protections et Nuisances " :

- le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises.

Sont admises dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions par les alinéas précédents et non visée par les interdictions de l'article UD 1, à condition qu'elle respecte les mesures relatives aux protections risques et nuisances concernant le terrain telles que définies en annexe 1 du présent règlement.

Sont admises dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 924 :

- toute occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions par les alinéas précédents et non visée par les interdictions de l'article UD 1, à condition qu'elle respecte les dispositions prévues au § 1.5 de l'annexe 1 du présent règlement et s'inscrive dans le projet urbain d'entrée de ville annexé au dossier de P.L.U.

### ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

#### UD 3.1 ACCES

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

### **UD 3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UD 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **UD 4.2 EAUX USEES**

#### **Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

#### **Eaux industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

### **UD 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- Ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue,
- Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement .

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives ( noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **UD 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

#### **ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **UD 6.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

En dehors de l'agglomération, par rapport aux routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement ).

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci pourra être imposé pour l'implantation des constructions.

##### **UD 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § UD 6.1 :

- les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes,
- les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement )

#### **ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

#### **ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

#### **ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) sont fixées à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, (1 étage droit sur rez-de-chaussée)
- 12 mètres au faîtage.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

La hauteur des clôtures en limites séparatives est au maximum de 2 mètres.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

Les bâtiments à édifier ou à réhabiliter devront respecter le caractère architectural de la zone, en se référant au cahier des caractéristiques architecturales annexé au présent règlement, en évitant tout pastiche, et en favorisant une architecture contemporaine et contextuelle.

## **ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions prévues au § 1.3 de l'annexe 1 du présent règlement

### **UD 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **UD 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

## **ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UD : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UD1 à UD13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU  
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des zones naturelles ou faiblement urbanisées que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation future qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Elle comporte un secteur 1AUe destiné à recevoir des activités économiques, incompatibles avec le voisinage d'habitations.

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone 1AU :

- toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage.
- toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les orientations d'aménagement.
- l'implantation de maisons mobiles et les terrains pour campeurs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdites dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol visées par les interdictions concernant le terrain, mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en dehors des périmètres des secteurs par le document graphique n°4.2 " Risques, Protections et Nuisances " :

- le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination,
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone,
- les opérations concertées avec les collectivités concernées par le projet, sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
  - que l'aménageur, s'il n'est pas la collectivité, réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération en voirie et réseaux divers et participe aux équipements extérieurs dans les conditions fixées par la convention passée entre l'aménageur et la commune ou l'E.P.C.I. compétent,
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- les constructions à usage d'habitation sont admises dans les secteurs 1AUe, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités,
  - qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment d'activité.

Sont admises dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions par les alinéas précédents et non visée par les interdictions de l'article 1AU 1, à condition qu'elle respecte les mesures relatives aux protections risques et nuisances concernant le terrain telles que définies en annexe 1 du présent règlement.

Sont admises dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 924 :

- toute occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions par les alinéas précédents et non visée par les interdictions de l'article 1AU 1, à condition qu'elle respecte les dispositions prévues au § 1.5 de l'annexe 1 du présent règlement et s'inscrive dans le projet urbain d'entrée de ville annexé au dossier de P.L.U.

## **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

### **1AU 3.1 ACCES**

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

### **1AU 3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1AU 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **1AU 4.2 EAUX USEES**

#### **Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

#### **Eaux industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

### **1AU 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m<sup>2</sup> et portant à plus de 200 m<sup>2</sup> la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m<sup>2</sup>, et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

- Ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue,
- Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement .

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives ( noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### **1AU 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Ces raccordements seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

#### **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport aux routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement ).

#### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

##### **1AU 7.1 POUR LES OPERATIONS DE LOGEMENTS**

- L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

##### Cours communes :

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager des cours communes entre leurs bâtiments. Dans ce cas aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 1,90 m de celle-ci.

La servitude de cour commune doit être instituée par un acte authentique.

##### **1AU 7.2 POUR LES OPERATIONS DE BATIMENTS D'ACTIVITE**

- l'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée,
- les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

En dehors du secteur 1AUe :

L'emprise maximale des constructions au dessus du niveau du terrain naturel est fixée à :

- 40% de la surface de l'unité foncière pour les logements individuels isolés,
- 50% de la surface de l'unité foncière pour les logements collectifs, les maisons de ville et les logements individuels accolés.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public, pour les autres programmes s'y superposant, la règle d'emprise s'applique aux étages supérieurs au rez-de-chaussée.

Dans le secteur 1AUe:

L'emprise maximale des constructions au dessus du niveau du terrain naturel est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales autorisées sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

La hauteur des clôtures en limites séparatives est au maximum de 2 mètres.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

### **1AU 10.1 POUR LES LOTISSEMENTS DE MAISONS INDIVIDUELLES**

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

### **1AU 10.2 POUR LES MAISONS DE VILLE ET LES LOGEMENTS COLLECTIFS**

Les hauteurs maximales sont fixées à :

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 15 mètres au faîtage.

Un dépassement de 1 mètre maximum pourra être accepté en cas de commerces en rez-de-chaussée.

### **1AU 10.3 POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITE**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

Les bâtiments à édifier ou à réhabiliter devront respecter le caractère architectural de la zone, en évitant tout pastiche, et en favorisant une architecture contemporaine et contextuelle.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions prévues au § 1.3 de l'annexe 1 du présent règlement

Les espaces libres conservés en pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En dehors du secteur 1AUe:

- 20% au minimum de l'unité foncière doit constituer un espace commun, d'un seul tenant directement accessible depuis le domaine public,
- 30% au minimum des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

Dans le secteur 1AUe :

- 20% au minimum des espaces libres devront être conservés en pleine terre.

## **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1AU 1 à 1AU 13.

# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future en complément de la zone 1AU. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification du présent P.L.U. lorsque la collectivité décidera de l'équiper.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Elle comporte un secteur 2AUe destiné à recevoir des activités économiques, incompatibles avec le voisinage d'habitations.

### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone 2AU les occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article 2AU 2.

Sont interdites dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol visées par les interdictions concernant le terrain, mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en dehors des périmètres des secteurs par le document graphique n°4.2 " Risques, Protections et Nuisances " :

- la poursuite des activités existantes,
- la réhabilitation "à l'identique" des bâtiments existants, à condition qu'elle ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public.

Sont admises dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions par les alinéas précédents et non visée par les interdictions de l'article 2AU 1, à condition qu'elle respecte les mesures relatives aux protections risques et nuisances concernant le terrain telles que définies en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

### ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

### ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade.( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement ).

#### **ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions prévues au § 1.3 de l'annexe 1 du présent règlement

#### **ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone NH
- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone NR



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone NH est une zone naturelle peu équipée comportant des hameaux ou des habitats isolés qui n'ont pas de vocation agricole.

Elle comporte :

- des secteurs NHr où ne sont admises que les réhabilitations et les extensions mineures de bâtiments existants,
- des secteurs NHc où sont admises des constructions nouvelles
- un secteur NHa où des activités non agricoles existantes peuvent être maintenues

### ARTICLE NH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone NH :

- toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article NH 2.

Sont interdites dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol visées par les interdictions concernant le terrain mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE NH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis, en dehors du périmètre des secteurs définis par le document graphique "Protections, risques et nuisances", sous réserve que les constructions s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement :

- Sur l'ensemble de la zone
  - la poursuite des activités existantes,
  - la réhabilitation, le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage,
  - la surélévation des bâtiments existants dans les limites de hauteurs et autres conditions fixées à l'article NH10,
  - les aménagements extérieurs divers (piscines, portiques de jeux, ...),
  - l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci; l'emprise au sol cumulée des extensions et constructions d'annexes étant limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à partir de la date d'application du présent règlement, y compris les abris de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que leur implantation n'ait pas pour effet de réduire les possibilités d'extensions éventuelles des bâtiments agricoles environnants,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérées comme prolongement de l'activité agricole, à condition que celles-ci respectent une distance d'au moins 100 mètres par rapport à toute habitation étrangère à l'exploitation.
  - la réalisation des aménagements et des constructions indispensables à la bonne marche des équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, énergie, télécommunications, gestion et traitement des déchets, sécurité incendie,...), y compris les installations classées liées à la gestion de l'assainissement et des déchets.
- En secteur NHc :
  - les lotissements et les permis de construire valant division,
  - les constructions nouvelles d'habitations,
- En secteur NHa :
  - les constructions nouvelles nécessaires à la poursuite des activités économiques existantes.

Sont admises dans le périmètre des secteurs définis par le document graphique "Protections, risques et nuisances" :

- toute occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions dans le présent article et non visée par les interdictions de l'article NH1, à condition qu'elle respecte les mesures relatives aux protections risques et nuisances concernant le terrain telles que définies en annexe 1 du présent règlement.

## **ARTICLE NH 3 ACCES ET VOIRIE**

### **NH 3.1 ACCES**

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

### **NH 3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE NH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **NH 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

### **NH 4.2 EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

### **NH 4.3 EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

### **NH 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

## **ARTICLE NH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants, située sur un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement, ledit terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

## **ARTICLE NH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **NH 6.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Par rapport aux routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement ).

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci pourra être imposé pour l'implantation des constructions.

### **NH 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § NH 6.1 :

- les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes,
- les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement )

## **ARTICLE NH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

- dans les secteurs NHc et NHr :
  - L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
  - Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère,.
- dans les secteurs NHa :
  - L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée,
  - Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE NH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE NH 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction nouvelle, ou de toute extension de bâtiments existants doit être compatible avec le type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux orientations et prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux autres réglementations en vigueur.

## **ARTICLE NH 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) sont fixées à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, (un étage droit sur rez-de-chaussée)
- 12 mètres au faîtage.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, afin d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes. Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

La hauteur des clôtures en limites séparatives est au maximum de 2 mètres.

## **ARTICLE NH 11 ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

Les bâtiments à édifier ou à réhabiliter devront respecter le caractère architectural de la zone, en se référant au cahier des caractéristiques architecturales annexé au présent règlement, en évitant tout pastiche, et en favorisant une architecture contemporaine et contextuelle.

## **ARTICLE NH 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions prévues au § 1.3 de l'annexe 1 du présent règlement

### **NH 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

### **NH 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

## **ARTICLE NH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NH 1 à NH 13.

# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone NR est une zone naturelle destinée à protéger et à valoriser les paysages, notamment les paysages des cours d'eau et de leurs vallons.

L'activité agricole existante peut s'y poursuivre dans le respect des paysages.

### ARTICLE NR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone NR :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ou à la mise en valeur des sites et des paysages, à l'exception de celles prévues à l'article NR 2.

Sont interdites dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol visées par les interdictions concernant le terrain mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE NR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis, en dehors du périmètre des secteurs définis par le document graphique "Protections, risques et nuisances", sous réserve que les constructions s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement :

- la poursuite des activités existantes,
- la réhabilitation, le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage,
- la surélévation des bâtiments existants dans les limites de hauteurs et autres conditions fixées à l'article NR10,
- les aménagements extérieurs divers (piscines, portiques de jeux, ...),
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci; l'emprise au sol cumulée des extensions et constructions d'annexes étant limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à partir de la date d'application du présent règlement, y compris les abris de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que leur implantation n'ait pas pour effet de réduire les possibilités d'extensions éventuelles des bâtiments agricoles environnants,
- la réalisation des aménagements et des constructions indispensables à la bonne marche des équipements techniques des services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, énergie, télécommunications, gestion et traitement des déchets, sécurité incendie,...), y compris les installations classées liées à la gestion de l'assainissement et des déchets.

Sont admises dans le périmètre des secteurs définis par le document graphique "Protections, risques et nuisances" :

- toute occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions dans le présent article et non visée par les interdictions de l'article NR1, à condition qu'elle respecte les mesures relatives aux protections risques et nuisances concernant le terrain telles que définies en annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE NR 3 ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

### **ARTICLE NR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **NR 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute installation qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **NR 4.2 EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

#### **NR 4.3 EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

#### **NR 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

### **ARTICLE NR 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants, située sur un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement, ledit terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

### **ARTICLE NR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **NR 6.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Par rapport aux routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement ).

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci pourra être imposé pour l'implantation des constructions.

## **NR 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § NR 6.1 :

- les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes,
- les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-cœuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement )

## **ARTICLE NR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **ARTICLE NR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE NR 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction nouvelle, ou de toute extension de bâtiments existants doit être compatible avec le type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux orientations et prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux autres réglementations en vigueur.

## **ARTICLE NR 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) sont fixées à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, (un étage droit sur rez-de-chaussée)
- 12 mètres au faîtage.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, afin d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

La hauteur des clôtures en limites séparatives est au maximum de 2 mètres.

## **ARTICLE NR 11 ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

Les bâtiments à édifier ou à réhabiliter devront respecter le caractère architectural de la zone, en se référant au cahier des caractéristiques architecturales annexé au présent règlement, en évitant tout pastiche, et en favorisant une architecture contemporaine et contextuelle.

## **ARTICLE NR 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE NR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions prévues au § 1.3 de l'annexe 1 du présent règlement

### **NR 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale les structures paysagères devront être sauvegardées. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

### **NR 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

## **ARTICLE NR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles NR 1 à NR 13.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone vouée à la protection de l'activité agricole.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol liées à cette activité, ou à l'évolution du patrimoine architectural rural qui ne porte pas préjudice à l'activité agricole environnante.

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble de la zone A :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité agricole, aux seules exceptions de celles prévues à l'article A 2.

Sont interdites dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol visées par les interdictions concernant le terrain mentionnées en annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en dehors des périmètres des secteurs par le document graphique n°4.2 " Risques, Protections et Nuisances ", sous réserve que les constructions s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- la construction ou l'extension d'un siège d'exploitation à usage d'habitation, ainsi que le changement de destination et la réhabilitation de bâtiments destinés au siège d'exploitation à usage d'habitation, dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée dans à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments du corps principal d'exploitation concerné ou en continuité avec l'ensemble bâti existant.
- pour les bâtiments repérés par une étoile sur le document graphique de zonage, et uniquement pour ces bâtiments, le changement de destination ou d'affectation, et la réhabilitation dans les volumes existants, sous réserve que la transformation respecte le caractère architectural et ne porte pas préjudice à l'activité agricole,
- les gîtes ruraux, à condition qu'ils représentent une activité annexe à l'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme ».
- les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisirs, en relation avec les superficies détenues par l'exploitant agricole, sans que cela puisse donner lieu à l'habitation par construction ou changement de destination et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité des exploitations agricoles à titre principal,
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements publics ou privés d'intérêt général (voirie, assainissement, installations de production et de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- la construction d'éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et à condition que les aérogénérateurs soient implantés à plus de 400 mètres des habitations.

Sont admises dans les secteurs définis par le document graphique n°4.2 "Risques, Protections et Nuisances" :

- toute occupation et utilisation du sol autorisée sous conditions par les alinéas précédents et non visée par les interdictions de l'article A1, à condition qu'elle respecte les mesures relatives aux protections risques et nuisances concernant le terrain telles que définies en annexe 1 du présent règlement.

## **ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

### **A 3.1 ACCES**

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

### **A 3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

## **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur et présentant des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle par forage ou captage pourra être autorisée sous réserve du respect des réglementations en vigueur.

### **A 4.2 EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

### **A 4.3 EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales aux fossés n'est autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

### **A 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

## **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux orientations et prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux autres réglementations en vigueur.

## **ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A 6.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Par rapport aux routes départementales les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur verticale de la façade. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement ).

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci pourra être imposé pour l'implantation des constructions.

### **A 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § A 6.1 :

- les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes,
- les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>. ( Voir croquis en annexe 2 du présent règlement )

## **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :

### **A 7.1 BATIMENTS D'HABITATION**

- L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- Les façades ou parties de façades comportant des vues principales, doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **A 7.2 BATIMENTS AGRICOLES**

- les bâtiments doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5,00 mètres.

## **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction nouvelle, ou de toute extension de bâtiments existants doit être compatible avec le type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux orientations et prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement et aux autres réglementations en vigueur.

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessous pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

Les hauteurs maximales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) sont fixées à :

### **A 10.1 BATIMENTS D'HABITATION**

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, (un étage droit sur rez-de-chaussée)
- 12 mètres au faîtage.

### **A 10.1 BATIMENTS AGRICOLES**

- 12 mètres en tout point de la construction.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

Les bâtiments à édifier ou à réhabiliter devront respecter le caractère architectural du bâti environnant, en évitant tout pastiche, et en favorisant une architecture contemporaine et contextuelle.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont soumis aux dispositions prévues au § 1.3 de l'annexe 1 du présent règlement

### **A 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Sauf expresse nécessité imposée par les besoins de l'exploitation agricole, les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

### **A 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés et allées boisées figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

## **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 1 à A 13.

## ANNEXES

- Annexe 1 : Protection - Risques - Nuisances
- Annexe 2 : Implantations - Schémas explicatifs
- Annexe 3 : Glossaire

# PROTECTIONS - RISQUES - NUISANCES

## 1. PROTECTIONS

### 1.1. Monuments et sites classés ou inscrits

Dans les secteurs définis au document graphique n°4-2, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art. R. 421-38-6 du code de l'urbanisme).

### 1.2. Sites archéologiques

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie, soit par l'intermédiaire de la de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.

La loi sur l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 sont applicables.

Tout dossiers de projets situés dans les secteurs définis au document graphique n°4-2 devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires culturelles : Service Régional de l'Archéologie de Basse Normandie.

Si la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement de ces opérations (article 15 de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive codifié à l'article L-424-2-4 du Code de l'Urbanisme)

Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

### 1.3. Haies bocagères

Les éléments du paysage repérés sur le document graphique n°4-2 sont protégés au titre de l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme

*Remarque* : Le long des voies et chemins, les éléments protégés concernent les deux côtés.

Pour les **haies** et **talus** repérés en jaune sur le plan n°4-2, comme ayant **une fonction hydrologique**

- les occupations et utilisations des sols, travaux ainsi que les **coupes, abattages** ne devront **pas compromettre l'existence** et la **pérennité de la haie ou talus concerné**.

Si tel était le cas, **ces éléments** devront être **remplacés ou reconstitués** par des arbres et arbustes équivalents.

- Pour les autres haies et talus repérés en vert et en bleu sur le plan n°4-2, toute transformation d'une portion significative de celle-ci devra être justifiée **par des motifs liés soit à l'activité agricole**, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées, soit à la **valorisation énergétique du bois** (*commercialisation ou autoconsommation*).

En tout état de cause, un remplacement par des arbres et arbustes d'essences équivalentes sera à prévoir. Cela implique que :

- Toutes actions concernant les modifications d'occupations et utilisations des sols demandant des travaux tel que des coupes, abattages **doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du maire**.

- Par ailleurs, toutes constructions sont interdites dans le périmètre des boisements protégés par la Loi Paysage de 1993 (coteaux du Thar).

Rappel sur la notion de coupe :

- La Coupe est une opération visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

- Une coupe, faite dans les règles de l'art, pérennise le boisement présent, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

## 1.4. Protection des ressources d'eau potable

Le document graphique n°4-2 indique les périmètres de protection des points de production d'eau potable. Dans ces secteurs, les prescriptions définies en annexe 1 de l'accord-cadre signé entre le Préfet de la Manche, le Président du Conseil Général, le Directeur de l'Agence de l'eau Seine-Normandie, le Président de la Chambre d'Agriculture, et le Président de l'Association des Maires en novembre 2005 sont applicables. Ces prescriptions sont incluses dans les annexes sanitaires.

## 1.5. Entrées de ville

Dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 924, les constructions et aménagements sont soumises à l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces secteurs :

- les constructions et aménagements doivent respecter les orientations définies dans le dossier « Entrée de Ville » en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- le règlement de la zone 1AU et de la zone UD est complété par les dispositions suivantes :

### 1.5.1 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La définition de l'architecture des constructions sera élaborée en concertation avec la collectivité dès l'origine du projet.

Le dossier de permis de construire sera accompagné d'une note de présentation expliquant et justifiant les choix opérés par le concepteur pour l'implantation, la volumétrie, les principes de construction, les matériaux et les couleurs, par rapport aux orientations d'aménagement définies dans le dossier « Entrée de Ville ».

#### 1.5.1.1. FACADES

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, terre, cuivre, zinc, etc..) ou assimilés (bois contreplaqués, terre cuite, bétons de fibre, végétaux, etc...) seules sont autorisées :

- les valeurs allant du blanc au noir, incluant toutes les valeurs de gris pour les revêtements de façade et les couvertures,
- les couleurs d'identification visuelle des sociétés, à condition que ces couleurs soient strictement limitées aux enseignes.

#### 1.5.1.2. TOITURES

Les toitures, qu'elles soient plates ou à versant(s) feront l'objet de la même préoccupation de qualité de conception qu'une façade et devront être considérées comme la « cinquième façade » des bâtiments.

- Les ouvrages techniques (groupes de ventilation, groupes de climatisation, traînasses, machineries diverses) doivent être intégrés à la construction ou incorporés dans une enveloppe adéquate faisant l'objet d'un traitement architectural.
- Le recours aux toitures végétalisées est encouragé.

#### 1.5.1.3. ENSEIGNES ET PUBLICITE

Les panneaux publicitaires sont interdits sur l'ensemble du secteur.

Seules les enseignes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades,
- qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité.

#### 1.5.1.4. CLOTURES

La réalisation de clôtures sur le périmètre de la parcelle est interdite. Ne sera autorisée que la réalisation ponctuelle d'enclos rendus nécessaires par la nature de l'activité exercée sur la parcelle, notamment pour les stockages extérieurs générant des nuisances visuelles.

Ces enclos, de préférence implantés dans le prolongement des façades du bâtiment, seront traités :

- soit en continuité de matériau et de couleur avec le bâtiment,
- soit doublés par des plantations arbustives d'essences locales.



## **1.5.2 ESPACES EXTERIEURS**

### **1.5.2.1. ESPACES PUBLICS**

La définition des voiries et espaces extérieurs sera élaborée en concertation avec la collectivité dès l'origine du projet, notamment pour ce qui concerne :

- le tracé, le gabarit et les coupes en travers des voies,
- les traitements de surface,
- le système de récupération et de traitement des eaux pluviales par noues végétalisées,
- les ouvrages de franchissement des noues,
- les ouvrages de raccordement aux réseaux techniques (coffrets, regards...)
- les plantations,
- l'éclairage et le mobilier urbain.

### **1.5.2.2. ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS**

L'aménagement des espaces extérieurs privés, respectant les dispositions de l'article 13 de la zone concernée, sera défini avec précision dans les documents graphiques du dossier de permis de construire :

- plans topographiques,
- localisation des plantations,
- choix des forces et des essences des végétaux.

La conformité au permis de construire ne sera accordée qu'après la bonne exécution des espaces extérieurs.

## **2. RISQUES**

### **2.1. Zones inondables**

Le document graphique n°4-2 indique les zones réputées inondables.

Dans ces secteurs :

- les constructions ne doivent pas comporter de sous-sol,
- les installations d'assainissement autonomes sont interdites
- les exhaussements de sols sont interdits

### **2.3. Amiante**

Le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (renforçant le décret n°96-97 du 7 février 1996) pris en application de l'article L.1334-7 du Code de la Santé Publique précise que : *" les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique".*

## **3. NUISANCES**

Le document graphique n°4-2 indique les plans d'épandages déclarés et autorisés.

Dans ces secteurs, les constructions doivent respecter les dispositions d'éloignement prévues par le Règlement Sanitaire Départemental.

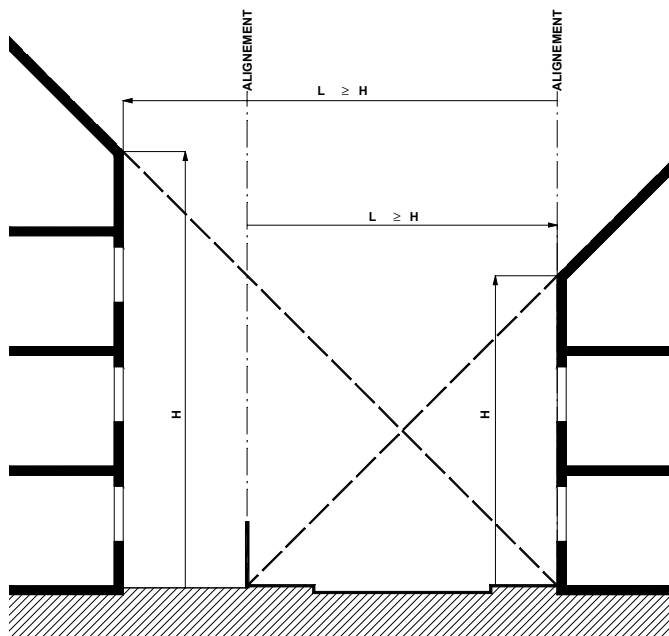
## ANNEXE 2

### IMPLANTATIONS - SCHEMAS EXPLICATIFS

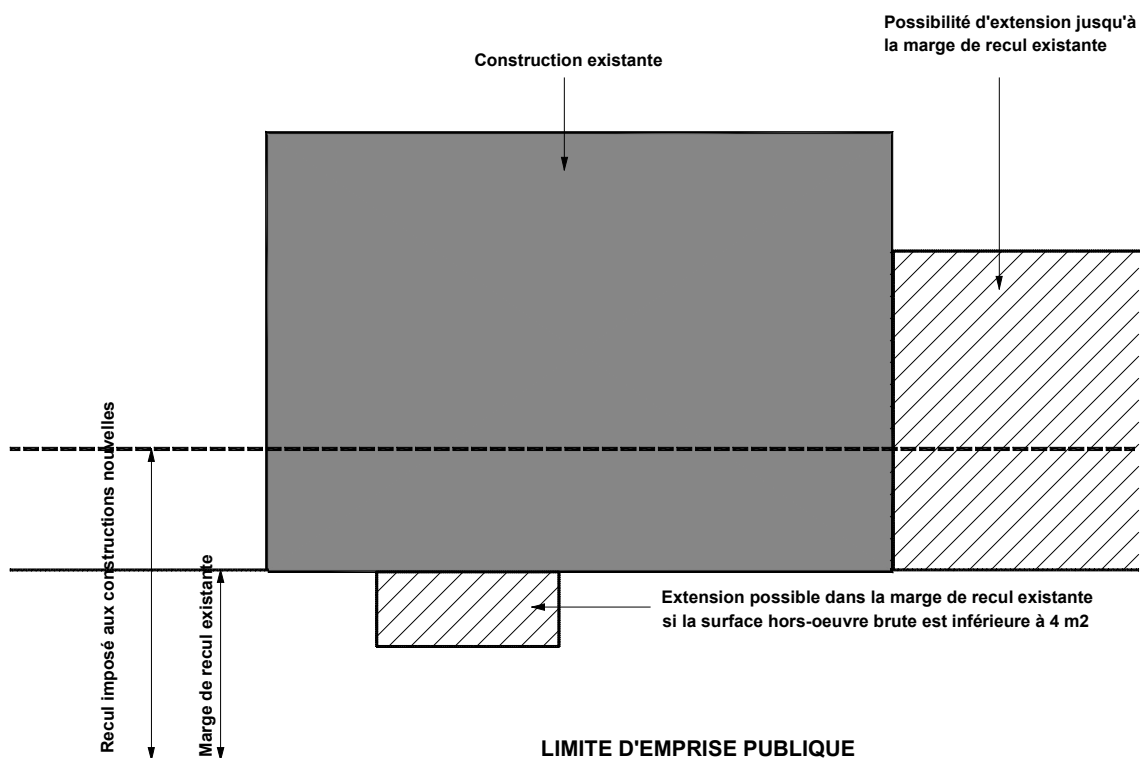
#### ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### VOIES AUTRES QUE LES ROUTES DEPARTEMENTALES

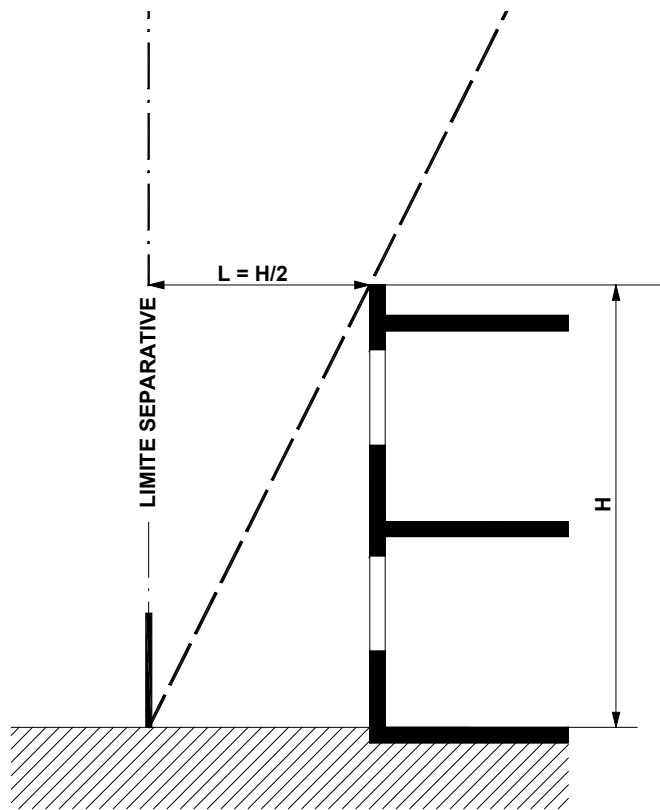


##### CONSTRUCTIONS EXISTANTES NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DU § 6.1.

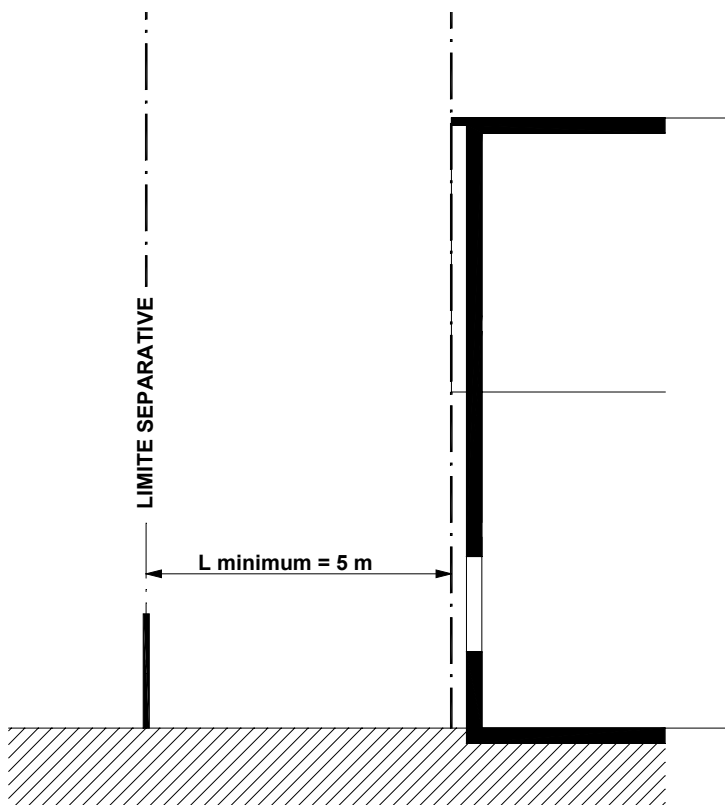


**ARTICLE 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  
CAS DES FAÇADES COMPORTANT DES VUES PRINCIPALES  
(Zones UD, NH, NR, habitations en zone 1AU et A)**



**( bâtiments d'activité en zone 1AU, bâtiments techniques agricoles en zone A )**



## ANNEXE 3

# GLOSSAIRE

### Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou s'il est prévu un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

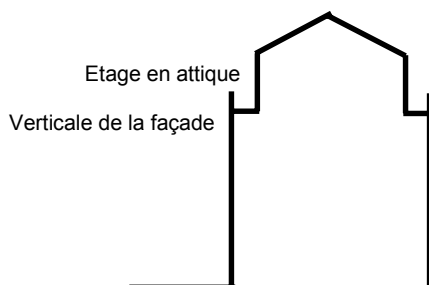
### Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30m à une hauteur de 1,00m.
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,00 m du sol.

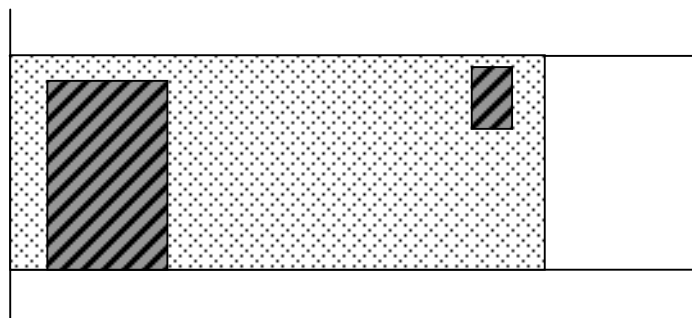
### Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins un mètre de la verticale de la façade.



### Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol (cf. ci après) de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire et la superficie totale du terrain.



Exemple :

Terrain : 15m x 40m = **600 m<sup>2</sup>**

Emprise au sol des constructions :

• Bâtiment principal : 12m x 10m = 120 m<sup>2</sup>

• Bâtiment annexe : 3m x 5m = 15 m<sup>2</sup>

Total emprise au sol : **135 m<sup>2</sup>**

Coefficient d'emprise au sol :

$135 / 600 = 0,225$  soit **22,5%**

### Bâtiments annexes

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, (tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos...) et ne présentant pas de communication directe avec le bâtiment principal.

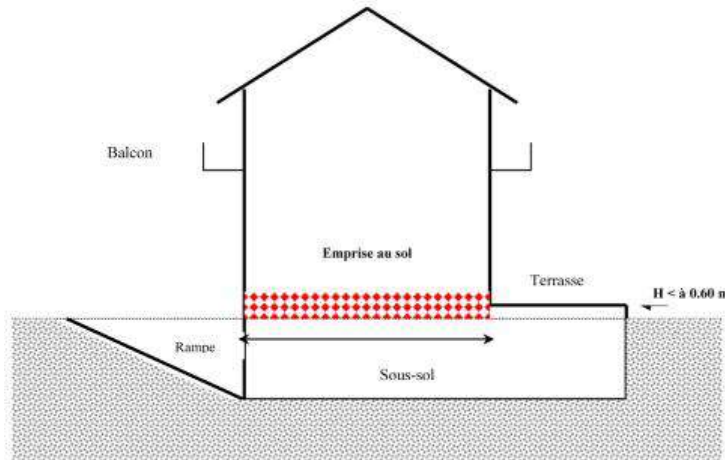
### Emplacement réservé

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, espace vert...).

Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, éléments de modénatures, auvents, et parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.



### Espace boisé classé

Le P.L.U. peut désigner des espaces boisés dit classés ( bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol ( habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe et abattage est subordonnée à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente.

### Espace libre

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise bâtie), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès au parkings.

### Espace non construit

L'espace non construit correspond à la différence entre la surface du terrain et la surface de l'emprise au sol des constructions.

### Façade

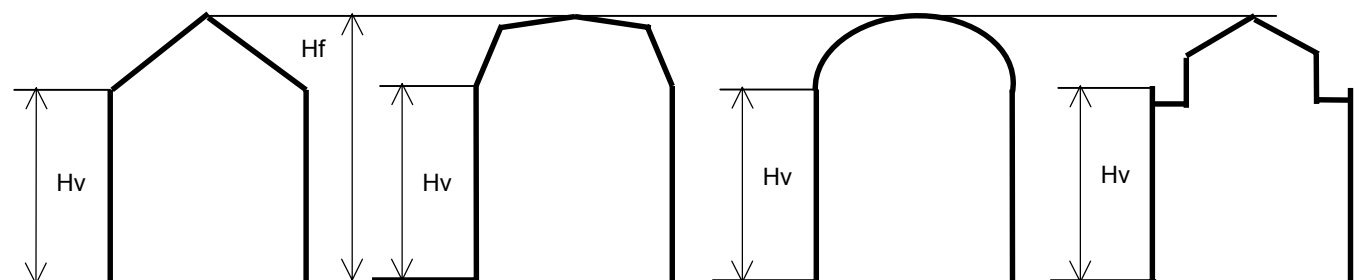
Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

### Hauteurs

La hauteur verticale de la façade  $H_v$  est la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond :

- pour les bâtiments à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible,
- pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture,
- pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis,
- pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe.

La hauteur au faîtage  $H_f$  correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.



## Lotissement

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

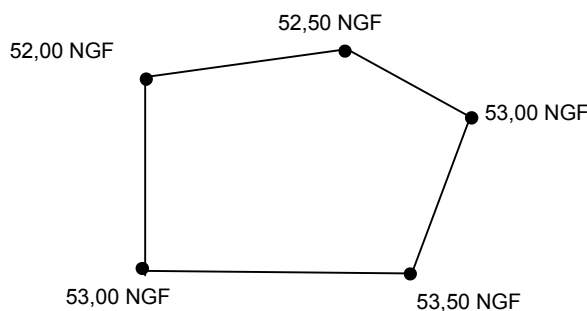
## Niveau moyen du terrain

Niveau constitué par la moyenne arithmétique des altitudes NGF des sommets du polygone délimitant l'unité foncière, avant travaux.

Le niveau moyen du terrain est la somme des altitudes des sommets du polygone divisé par le nombre de sommets.

Dans l'exemple ci-dessous, où l'unité foncière est définie par un polygone à 5 côtés, le niveau moyen du terrain est de 52,80 NGF :

$$(52,00 + 52,50 + 53,00 + 53,50 + 53,00) / 5 = 52,80 \text{ NGF}$$



## Pleine terre

Epaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

## Prospect

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

## Retrait

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

## Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

La surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Sont à exclure de la S.H.O.B

- les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade,
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les éléments de modénature tels que acrotères, bandeaux, corniches ou marquises,

- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte charges, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu pour son instruction.
- Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors œuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

### **Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)**

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ne servant qu'à la circulation ; ex : porche, passage sous immeuble, etc...),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12/11/90 relative à la définition de la surface hors œuvre nette.

### **Terrain**

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

### **Unité foncière**

Elle est constitué par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

### **Vue principale**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

### **Vue secondaire**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou des pièces principales possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0,80 m.

On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

# IMPLANTATION

ALIGNEMENT



RETRAIT



PERPENDICULAIRE



HAUTEUR



COUR



# HAUTEUR

R + C



R + 1 + C



PIERRE



# FACADE

PIERRE



TERRE

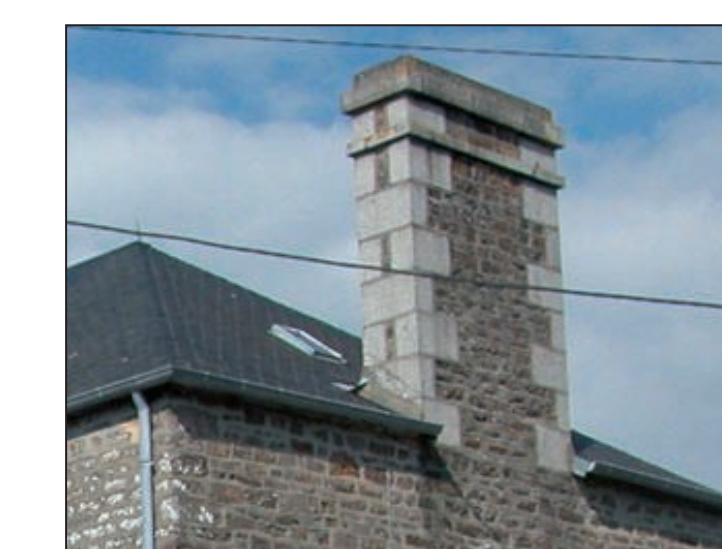
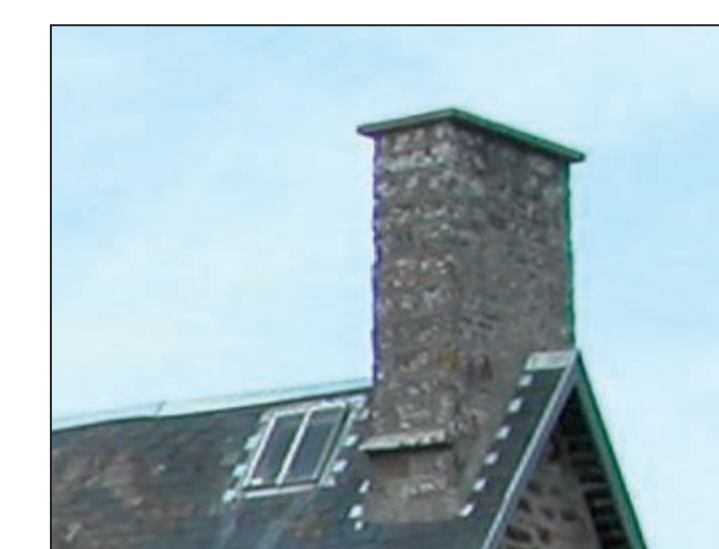


# TOITURE

PENTE

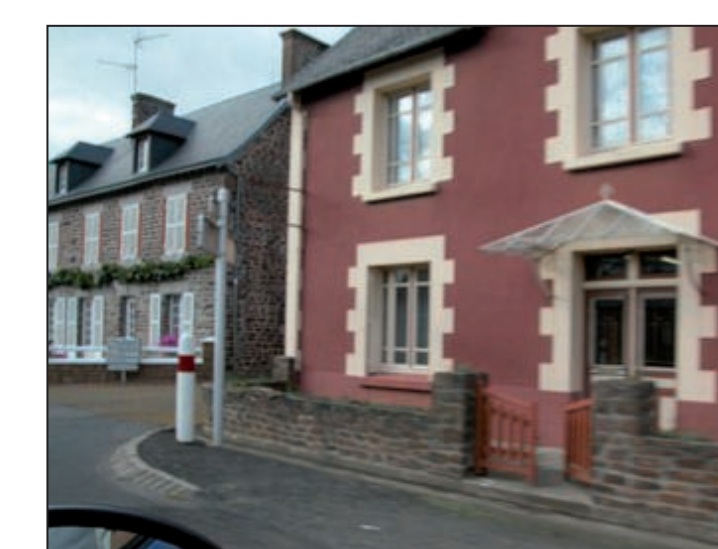
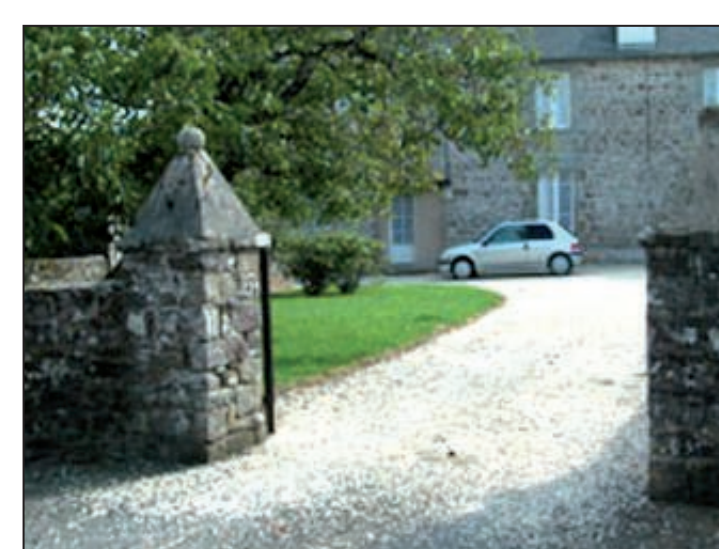


LUCARNES

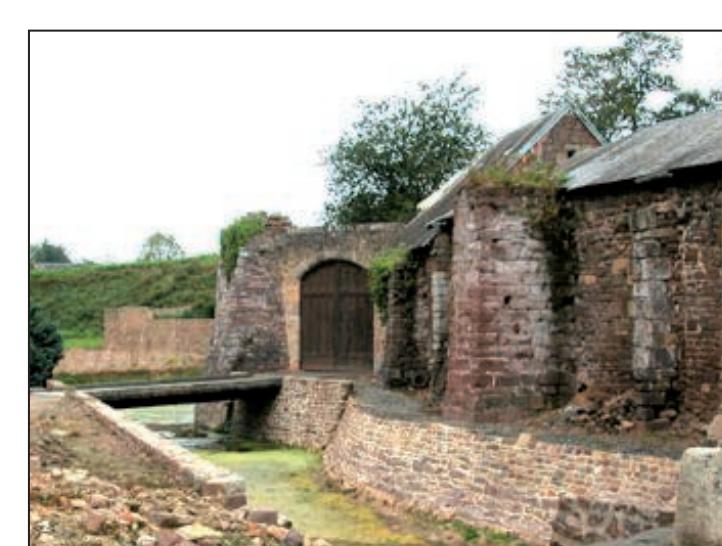


# CLOTURE

MURETS



MURS



ENDUIT

MENUISERIE EXTERIEURE

MATERIAUX

SOUCHES

## CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES SAINT-PLANCHERS

Les caractéristiques architecturales de la commune de Saint-Planchers mises en évidence dans ce document ne doivent pas être considérées comme des caractéristiques à copier mais plutôt comme des caractéristiques à prendre en compte dans l'élaboration d'une architecture contemporaine de qualité assurant une continuité avec l'architecture locale.

### L'IMPLANTATION

L'alignement est l'implantation caractéristique du bâti du village bordant de façon continue les espaces publics. Lorsque le bâti n'est pas continu l'alignement est souvent maintenu par un mur ou un muret de clôture.

Le retrait est l'implantation caractéristique du bâti rural discontinu des hameaux dispersés sur le territoire de la commune. Le retrait offre un jardin de devant ménageant l'intimité des pièces du rez-de-chaussée.

L'implantation perpendiculaire caractérise la disposition rurale de plusieurs bâtiments du village et de la plupart des bâtiments ruraux isolés situés le long des routes et des chemins ruraux de la commune.

La cour entourée de plusieurs corps de bâtiment et ouverte sur la route qui la borde, caractérise l'organisation des nombreuses fermes dispersées sur le territoire communal.

### LA HAUTEUR

Le RdC+combles est la hauteur de quelques rares bâtiments anciens dispersés dans les hameaux de la commune (Hr : égout 4 m, faitage 8 m).

Le RdC+1+combles est la hauteur la plus courante du bâti ancien du centre bourg et des hameaux de la commune (Hr : égout 8 m, faitage 12 m).

Le RdC+2+combles est la hauteur maximum de quelques bâtiments remarquables du centre bourg et de certains corps de fermes (Hr : égout 12 m, faitage 16 m). Cette hauteur importante reste une exception.

### LES FACADES

La pierre apparente constitue le matériau majoritairement employé dans l'architecture rurale locale, les pierres taillées encadrant les baies et soulignant les harpages d'angles mettent en évidence les techniques de construction de la pierre en constituant une véritable modénature.

L'enduit recouvre quelquefois tout ou partie des façades en pierre du bâti ancien en conservant souvent les pierres des tableaux de fenêtres et les harpages d'angles en pierre apparente afin de constituer un ornement.

La terre est employée pour la construction de tout ou partie des bâtiments ruraux, ce matériau est souvent associé à un sous-bassement réalisé en pierre. Les murs de clôtures réalisés en terre sont protégés en tête par une couverture dont les débords latéraux protègent le mur des intempéries.

Les menuiseries extérieures sont constituées par des fenêtres traditionnelles présentant une proportion allongée dont la hauteur est plus importante que la largeur, ces fenêtres sont souvent équipées de volets battants. Les portes d'entrée sont souvent des portes tiercées à deux vantaux réalisées en bois peint en teinte claire complétées par une imposte vitrée favorisant l'éclairage de l'entrée en préservant l'intimité de la Maison.

### LES TOITS

La pente des toits du village ancien est majoritairement composée de toits à deux pentes, dont la pente est comprise entre 45° et 50°, les rampants de toiture couvrent souvent les pointes de pignons avec une partie en débords destinée à protéger les pignons des intempéries.

Le matériau majoritairement utilisé pour la réalisation des toits du village ancien est l'ardoise, à l'exception de quelques toits réalisés en tuiles mécaniques orangées. Les fatrages, les arêtiers et les bandes de rives sont souvent réalisés en zinc naturel.

La lucarne triangulaire constitue l'élément architectural caractéristique de l'architecture locale. Ces lucarnes sont réalisées par des petits frontons triangulaires réalisés en pierre, inscrits dans le plan de la façade et couverts par des toits à deux pentes. Les frontons triangulaires sont souvent percés par une petite fenêtre destinée à éclairer les combles.

Les souches de cheminée sont souvent réalisées dans le même matériau que celui utilisé pour la réalisation des façades à l'exception de quelques souches de cheminée réalisées en brique.

### LES CLOTURES

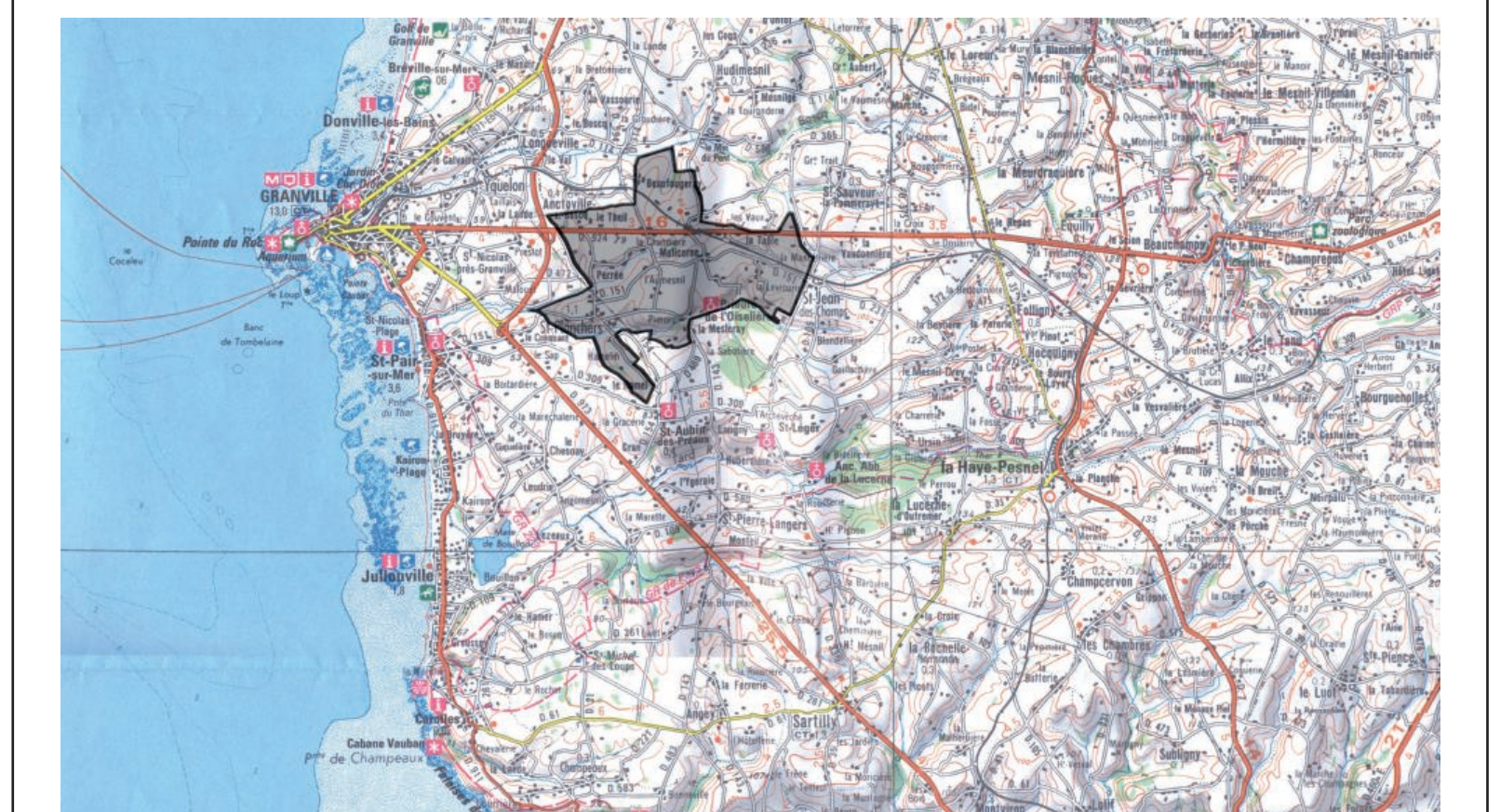
Les murets bas constituent la séparation entre l'espace public et le jardin de devant du bâti implanté en retrait, ces petits jardins constituent un espace tampon préservant l'intimité des pièces du rez-de-chaussée des maisons. Les murets sont souvent complétés par une partie supérieure ajourée traitée en bois ou en métal et souvent végétalisée.

Les murs reliant entre eux deux bâtiments non mitoyens assurent la continuité de l'espace public, malgré la discontinuité du bâti. Ces murs sont percés par des porches quand leur hauteur est importante.

## DEPARTEMENT DE LA MANCHE COMMUNE DE SAINT-PLANCHERS

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 5.2 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

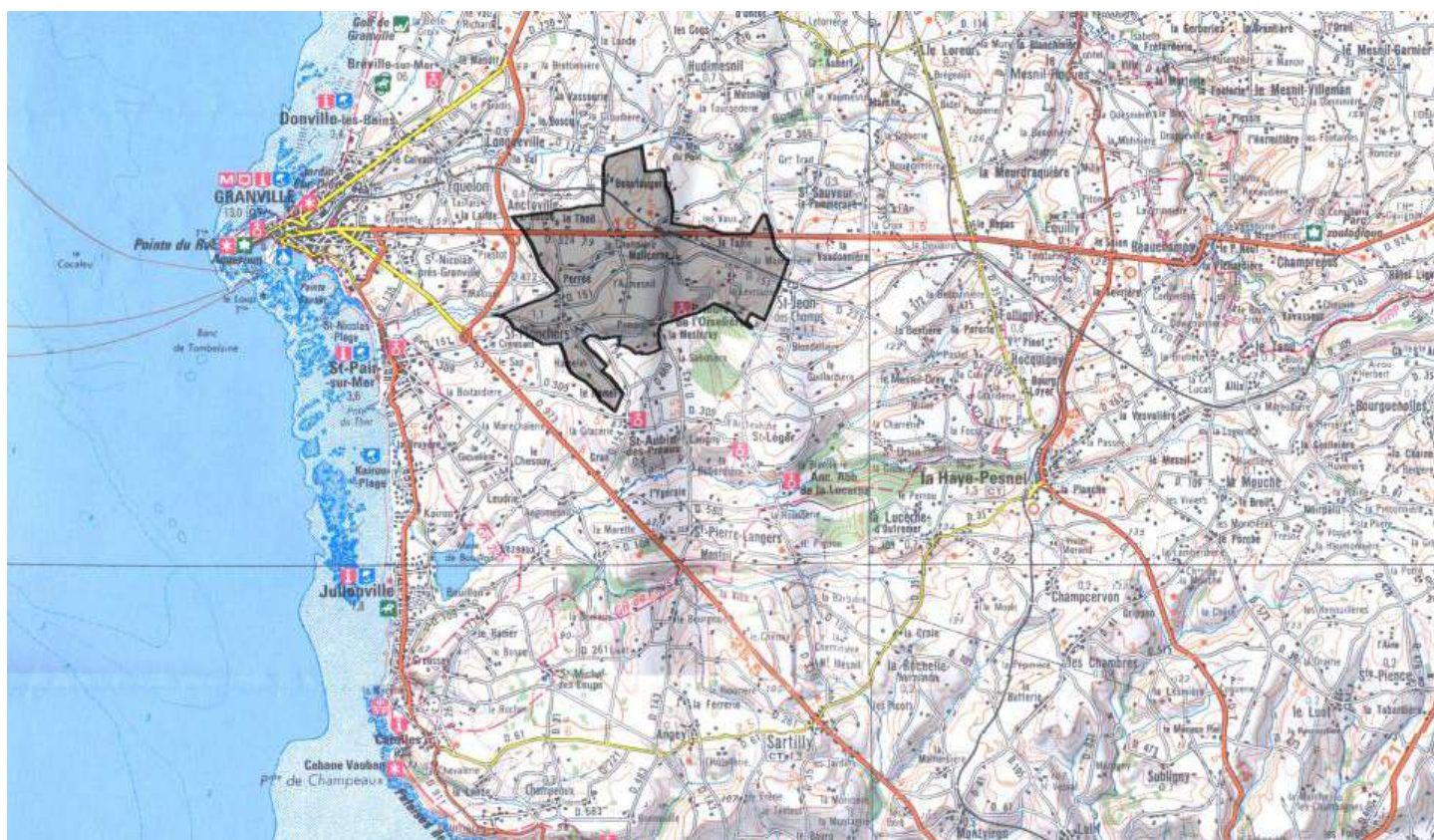


Phase	Date
ARRÊTE	<input type="checkbox"/>
APPROBATION	<input checked="checked" type="checkbox"/>



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6 – ANNEXES



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION

X

## **6. ANNEXES**

**6.1. ANNEXES SANITAIRES**

**6.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

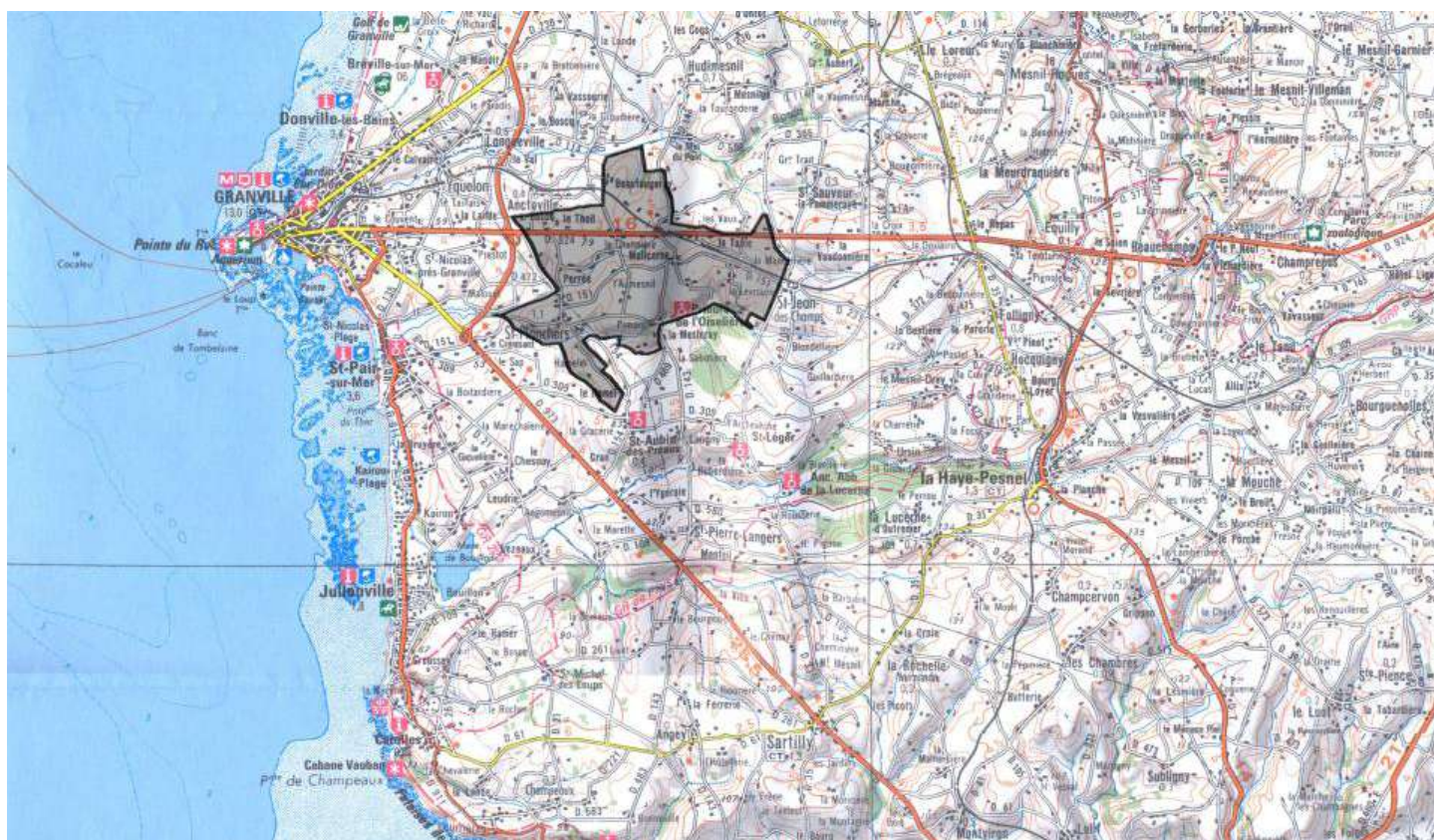
**6.3. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

**6.4. PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

**6.5. ETUDE ENTREE DE VILLE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.1 – ANNEXES SANITAIRES



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION

## 6. ANNEXES

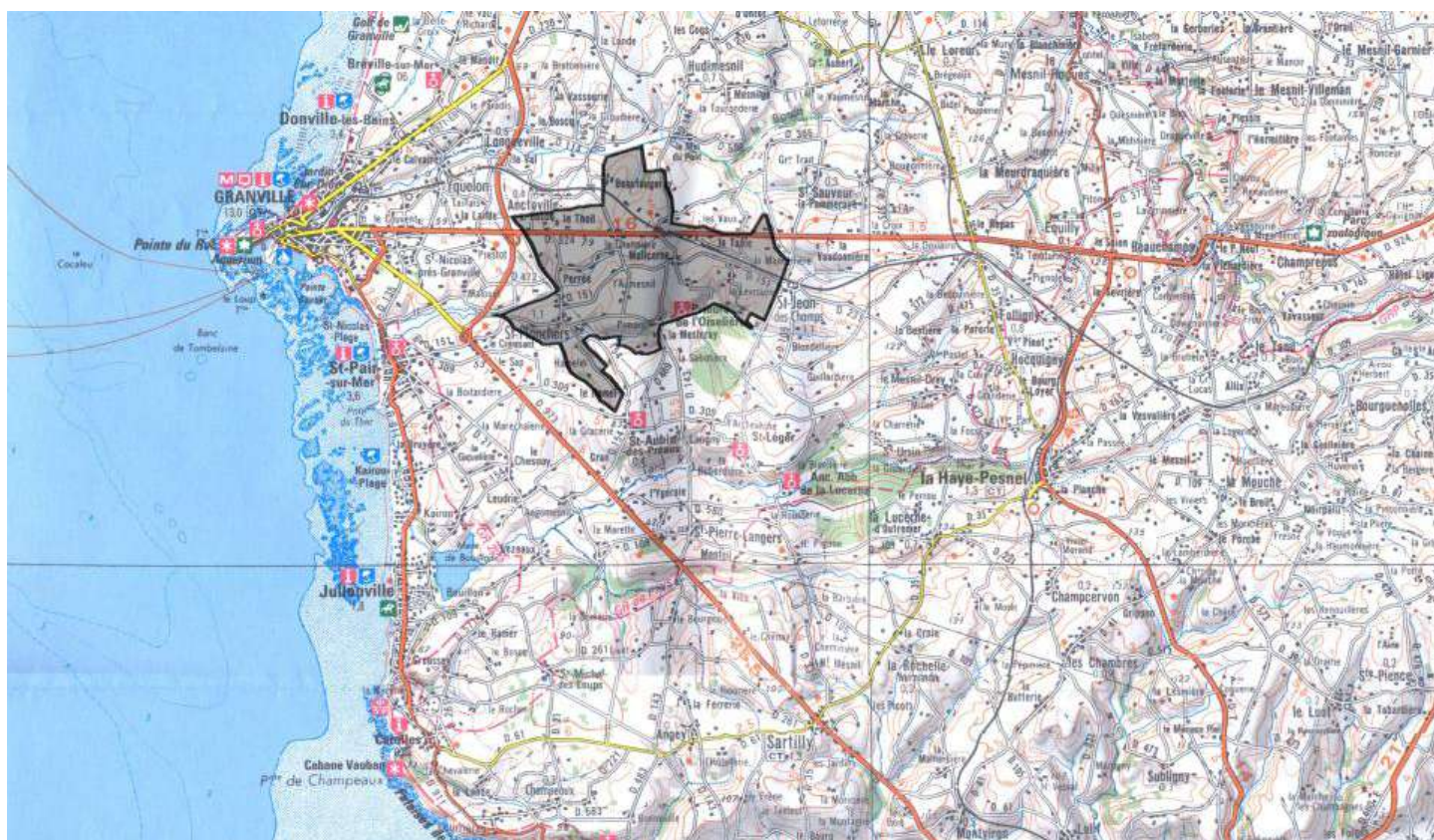
### 6.1. ANNEXES SANITAIRES

6.1.1. NOTICE SANITAIRE

6.1.2. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.1.1 – NOTICE SANITAIRE



Phase		Date
ARRETE	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
APPROBATION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>

## 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

### 1.1. Etat actuel

L'alimentation en eau potable est assurée par le SIAEP de Saint Planchers qui traite des eaux de captages dans la station réservoir de Saint Planchers. Le traitement de l'eau et sa distribution sont assurés par la CEO (Compagnie des Eaux et de l'Ozone).

L'eau distribuée fait l'objet d'analyses officielles par an et d'autocontrôles. Les analyses révèlent une eau produite de bonne qualité.

### 1.2. Incidences du P.L.U.

L'augmentation de population générée par les nouvelles zones à urbaniser est estimée à environ 500 habitants, ce qui compte tenu des consommations domestiques constatées engendrera à terme une augmentation de la consommation d'eau annuelle d'environ 26 000 m<sup>3</sup>.

## 2. ASSAINISSEMENT

### 2.1. Etat actuel

La commune de Saint-Planchers adhère au Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise (SMAAG) qui gère l'assainissement.

La quasi totalité du bourg est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Le traitement des eaux usées est actuellement assuré par un dispositif de type lagunage naturel, situé au sud du bourg.

### 2.2. Incidences du P.L.U.

La totalité des extensions urbaines prévues dans le P.L.U. est située dans les zones de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Les projets en cours d'étude prévoient la suppression de la lagune de Saint-Planchers et la création d'un réseau pour raccorder la commune à la nouvelle station du SMAAG à Granville, dimensionnée pour 70 000 équivalents habitants.

Les 200 logements supplémentaires prévus sur les 10 ans à venir seront raccordés à ce futur dispositif.

Le P.L.U. de Saint-Planchers demande, dans son règlement, l'infiltration des pluviates sur les terrains d'assiette des différents projets, ou en cas d'impossibilité technique, une limitation du débit de fuite vers le réseau public.

Cette disposition a pour objectif de réduire l'impact des extensions urbaines sur les crues des cours d'eau, en cohérence avec les objectifs définis par le SMBCG (Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais), en matière de gestion des eaux pluviales.

## 3. ELIMINATION DES DECHETS

### 3.1. Etat actuel

La commune de Saint-Planchers a transféré sa compétence à la CCPG (Communauté de Communes du Pays Granvillais) qui a créé en 1997 un syndicat intercommunal (SIRTOM) qui assure la gestion de la collecte et le traitement des ordures ménagères, du tri sélectif et de la déchetterie de la route de Mallouet.

Les déchets sont collectés une fois par semaine et sont déversés dans la fosse de la déchetterie située route de Mallouet, puis acheminés dans un centre d'enfouissement à Isigny-le-Buat.

11 000 tonnes d'ordures ménagères sont collectées annuellement sur l'ensemble du Pays Granvillais, et 2600 à 3000 tonnes font l'objet de la collecte sélective.

### 3.2. Incidences du P.L.U.

L'augmentation de population estimée à 500 habitants, engendrera à terme une augmentation de la production annuelle de déchets ménagers d'environ 180 tonnes.

COMMUNE DE COUDEVILLE

COMMUNE DE ANCTOVILLE-SUR-BOSCQ

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DES-CHAMPS






COMMUNE DE YQUELON

COMMUNE DE GRANVILLE



COMMUNE DE SAINT-PAIR-SUR-MER

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-PREAUX


### LEGENDE

-  Limite de commune
-  Réseau d'eaux usées gravitaire
-  Conduite de refoulement et poste
-  Réseaux et poste en cours de réalisation
-  Zone urbanisable portée au POS

#### Collesteurs de transfert :



-  gravitaire
-  refoulement

Campagnes de mesures : juillet / août 2003 décembre 2004 / janvier 2005

 limite de secteurs de mesures

#### Travaux

Lutte contre les apports parasites de nappe :

-  Contrôle caméra
-  Travaux de réhabilitation sur regards identifié lors des visites de réseaux

Lutte contre les rejets directs :

-  Secteur nécessaire

Ech : 1/10 000 ème

0 100 500 1000m



GRANVILLE

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

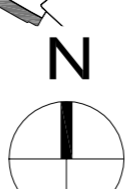
### 6.1.2 - ZONAGE D'ASSAINISSEMENT



Phase	Date
ARRETE	<input type="text"/>
APPROBATION	x <input type="text"/>

ATELIER LAMACHE MAUFRA  
architectes urbanistes 2, rue du Forez 75003 Paris  
téléphone: 01 44 61 78 88 Email: atelier.lamache-maufra@club-internet.fr télécopie : 01 44 61 76 52

Ech : 1/5 000 ème  
0 50 100 200m

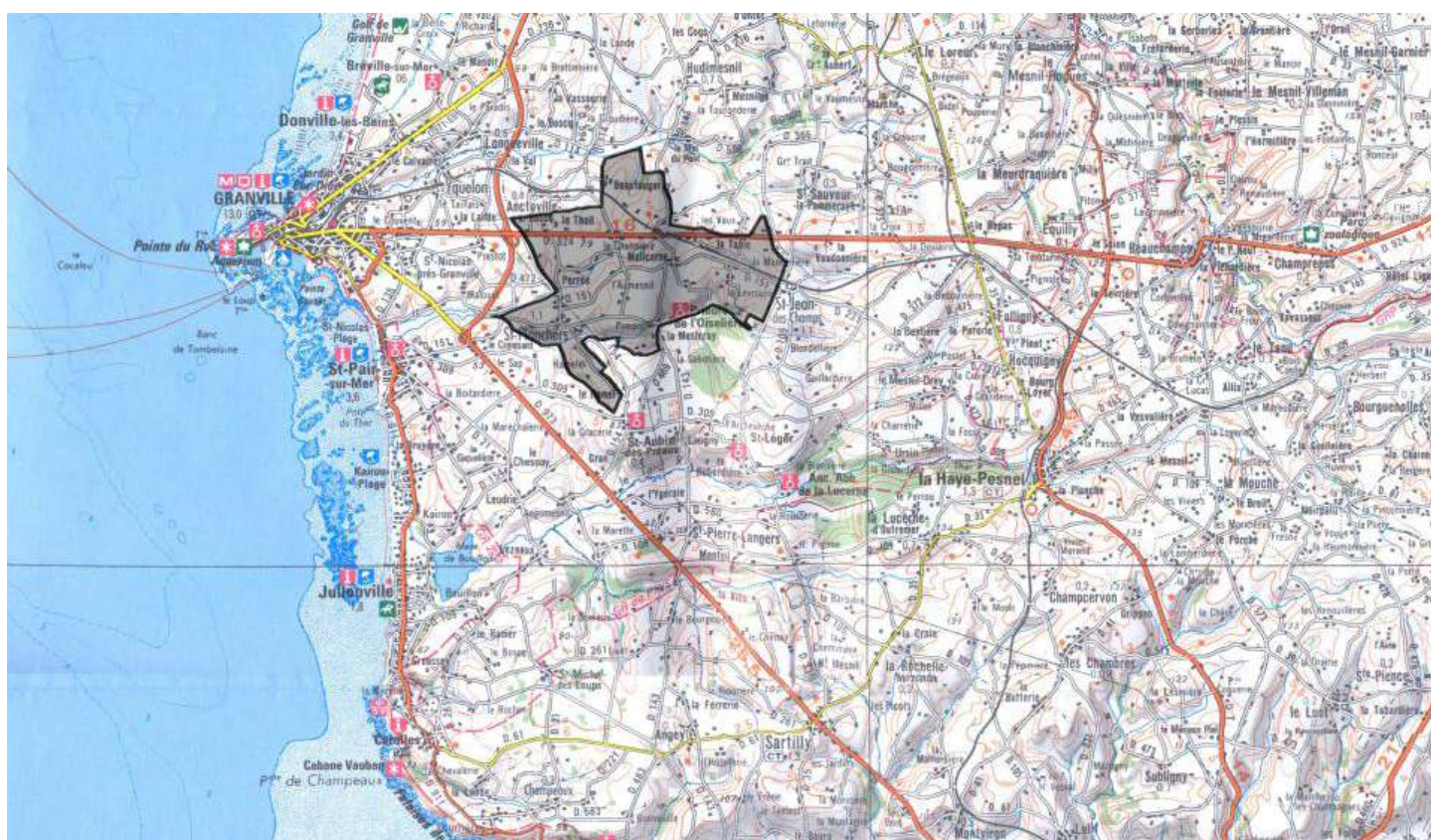


Ech : 1/5 000 ème  
0 50 100 200m



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.2 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION



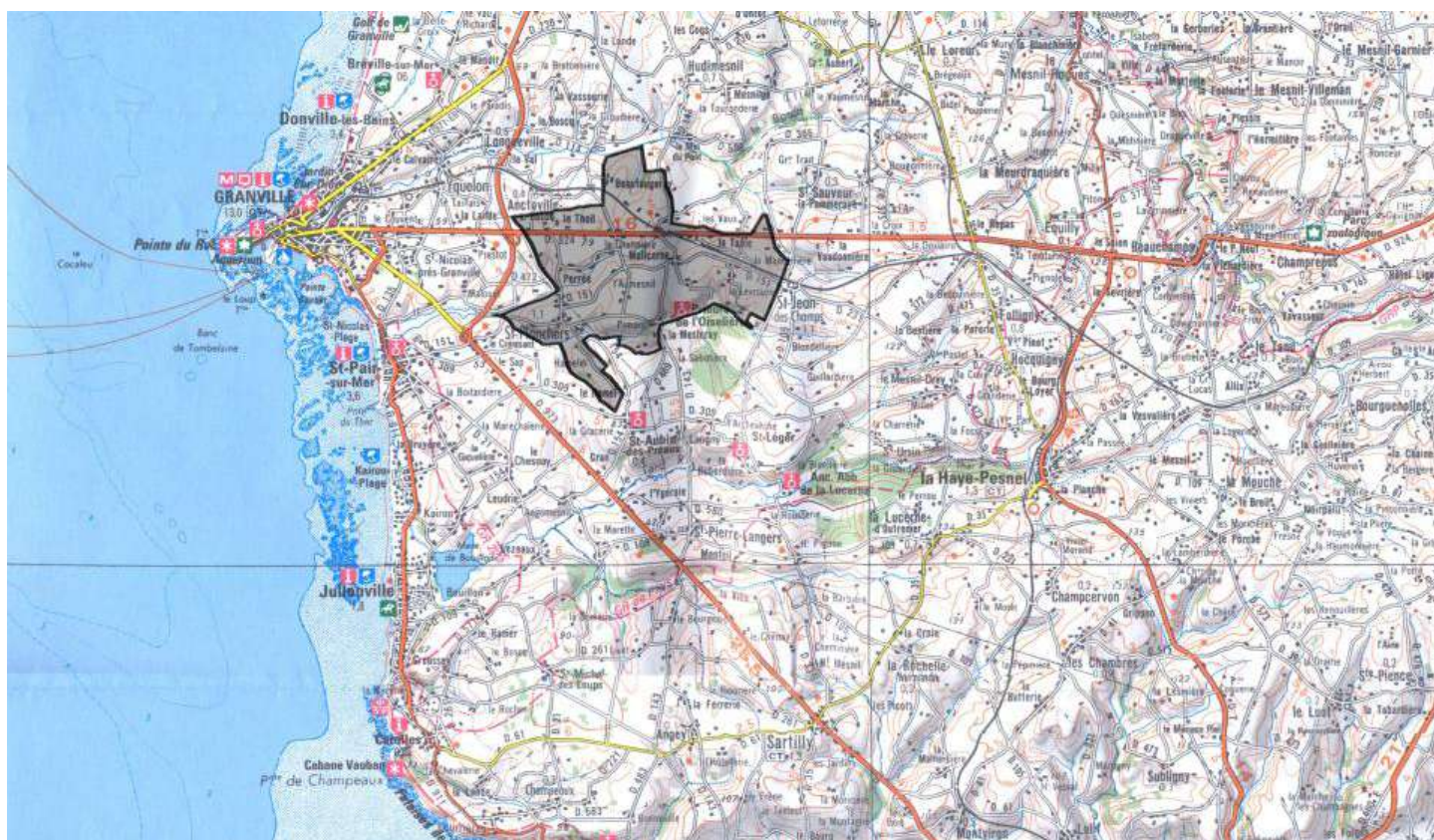
## 6. ANNEXES

### 6.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- 6.2.1. LISTE DES SERVITUDES
- 6.2.2. PLAN DES SERVITUDES
- 6.2.3. SERVITUDE I4

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.2.1 – LISTE DES SERVITUDES



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION

X

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	INTITULE	REFERENCE DU TEXTE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
<b>A5</b>	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)		Loi 62-904 du 4 août 1962 Décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 Décembre 1992 Code rural L152-1, 152-2, R152-1 et suivants ce code	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt Service des Equipements publics ruraux Cité Administrative - Bât. B 50009 Saint-Lô Cedex - Tél.: 02.33.77.51.00
<b>AC1</b>	Servitudes de protection des Monuments Historiques.	Abords de l'église de Saint Aubin des Préaux	INV. MH 9 juin 1971	Loi du 31 décembre 1913 (art 1 à 5 et 13 bis). Décret du 18 mars 1924. Décret 70-836 du 10 septembre 1970.	Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine Boulevard de la Dollée - B.P. 496 50006 Saint-Lô Cedex - tél : 02.33.57.52.46 Direction Régionale des Affaires Culturelles - Conservation des Monuments Historiques de Basse-Normandie Service régional de l'archéologie 13bis, rue de Saint-Ouen 14052 Caen Cedex - tel : 02.31.38.39.40
		Abords du château du pont Roger à Saint Jean des Champs	INV. MH 13 février 1975		
		Prieuré de l'Oiselière le mur d'enceinte avec le portail d'entrée le logis prioral en totalité ; les façades et les toitures des bâtiments en équerre de la ferme, le puits, la boulangerie avec son four, le colombier section B n° 508-510-511-1270	INV. MH 27 novembre 1989		
<b>I4</b>	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : a) alimentation générale b) distribution publique	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques HTB 90KV yquelon-Avranches		Loi du 15 juin 1906 (art. 12) modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 (art. 298) et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 (art. 35). Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 (art. 60.) Décret 67-886 du 6 octobre 1967. Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985.	Direction Départementale de l'équipement Service aménagement du territoire et urbanisme (SATU/ODL) Boulevard de la Dollée - B.P. 496 50006 Saint-Lô Cedex - tél : 02.33.06.39.00
<b>PT2</b>	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les	Faisceau hertzien Granville – Villedieu les Poêles	Décret du 22 février 1984	Article L. 54 à L.56 et R. 21 à R.26 du Code des Postes et Télécommunications.	Direction des Travaux Maritimes de Cherbourg B.P. 4 - Place Bruat 50115 Cherbourg Naval - tél : 02.33.92.20.20

	obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.				<p>France Télécom Département régional de Basse Normandie 6 rue du Recteur Daure 14034 Caen Cedex – tél : 02.31.55.44.33</p> <p>Télédiffusion de France Direction régionale ouest Avenue Belle Fontaine – BP 79 35510 Cesson-Sévigné cedex – tél : 02.99.28.70.00</p> <p>Agence nationale des fréquences Direction de la Gestion Nationale des Fréquences Service des sites et des servitudes Technopôle Brest-Iroise, rue René Descartes – BP 46 29280 Plouzanne</p>
<b>PT2</b>	<p>Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.</p>	Faisceau hertzien Granville – La Haye Pesnel	Décret du 9 Juillet 1993	Article L. 54 à L.56 et R. 21 à R.26 du Code des Postes et Télécommunications.	<p>Direction des Travaux Maritimes de Cherbourg B.P. 4 - Place Bruat 50115 Cherbourg Naval - tél : 02.33.92.20.20</p> <p>France Télécom Département régional de Basse Normandie 6 rue du Recteur Daure 14034 Caen Cedex – tél : 02.31.55.44.33</p> <p>Télédiffusion de France Direction régionale ouest Avenue Belle Fontaine – BP 79 35510 Cesson-Sévigné cedex – tél : 02.99.28.70.00</p> <p>Agence nationale des fréquences Direction de la Gestion Nationale des Fréquences Service des sites et des servitudes Technopôle Brest-Iroise, rue René Descartes – BP 46 29280 Plouzanne</p>
<b>T7</b>	Servitudes relatives au chemin de fer	Servitudes relatives au chemin de fer Argentan/Granville		Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer Décret du 22 mars 1942 Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié	SNCF. Direction de Rouen - Service régional immobilier 19/21 rue de l'Avalasse - BP 696 76008 Rouen Cedex – tél : 02.35.52.13.44

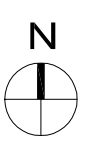


**LEGENDE**

- 500 m AC1: Servitude de protection des Monuments Historiques
- 90 KV I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- 100 m PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques (Obstacles exploités par l'Etat)

Ech : 1/10 000 ème

0 100 500 1000m



DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

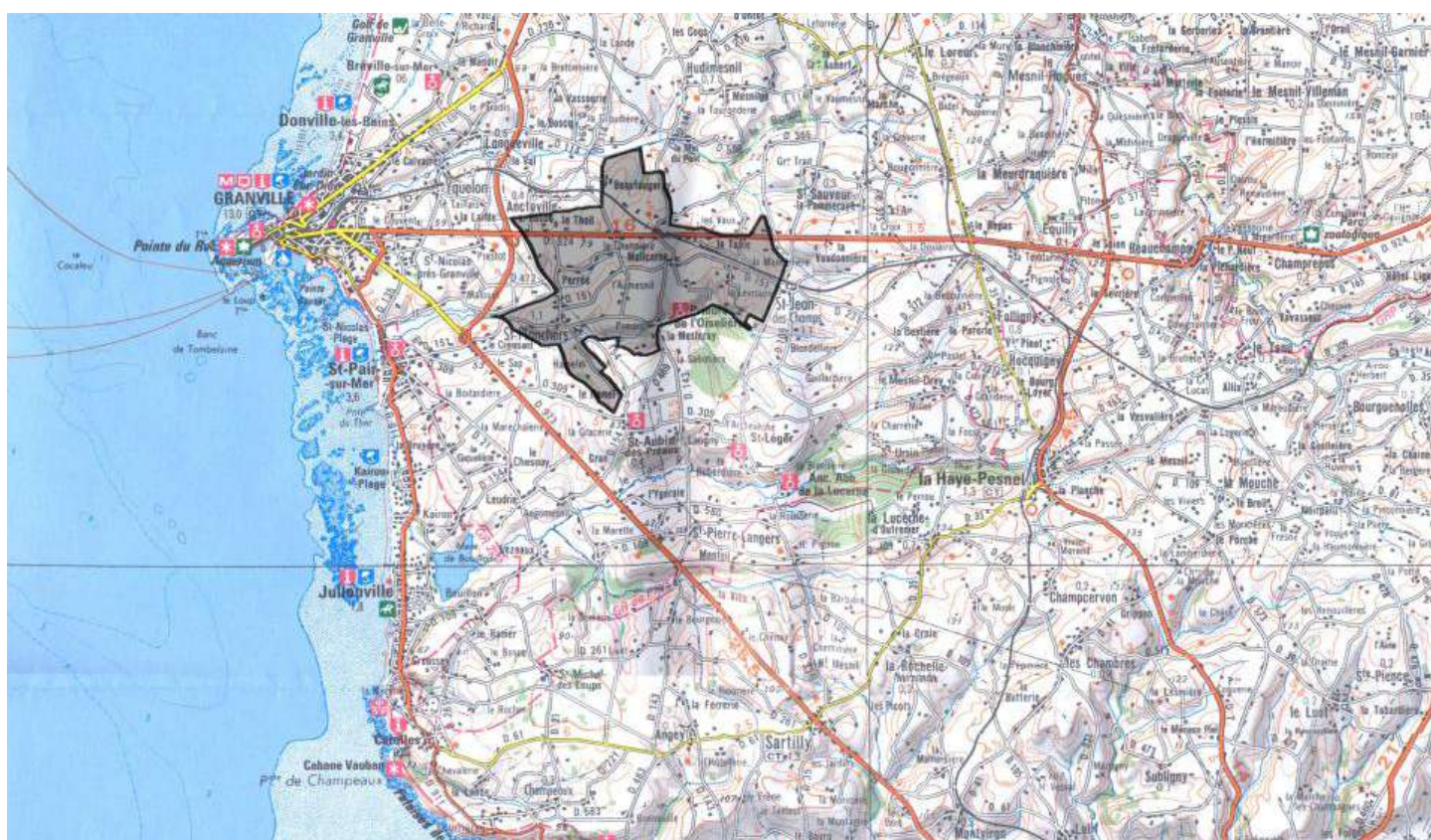
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
6.2.2 - PLAN DE SERVITUDES



Phase	Date
ARRETE	<input type="text"/>
APPROBATION	x <input type="text"/>

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.2.3 – SERVITUDE I4



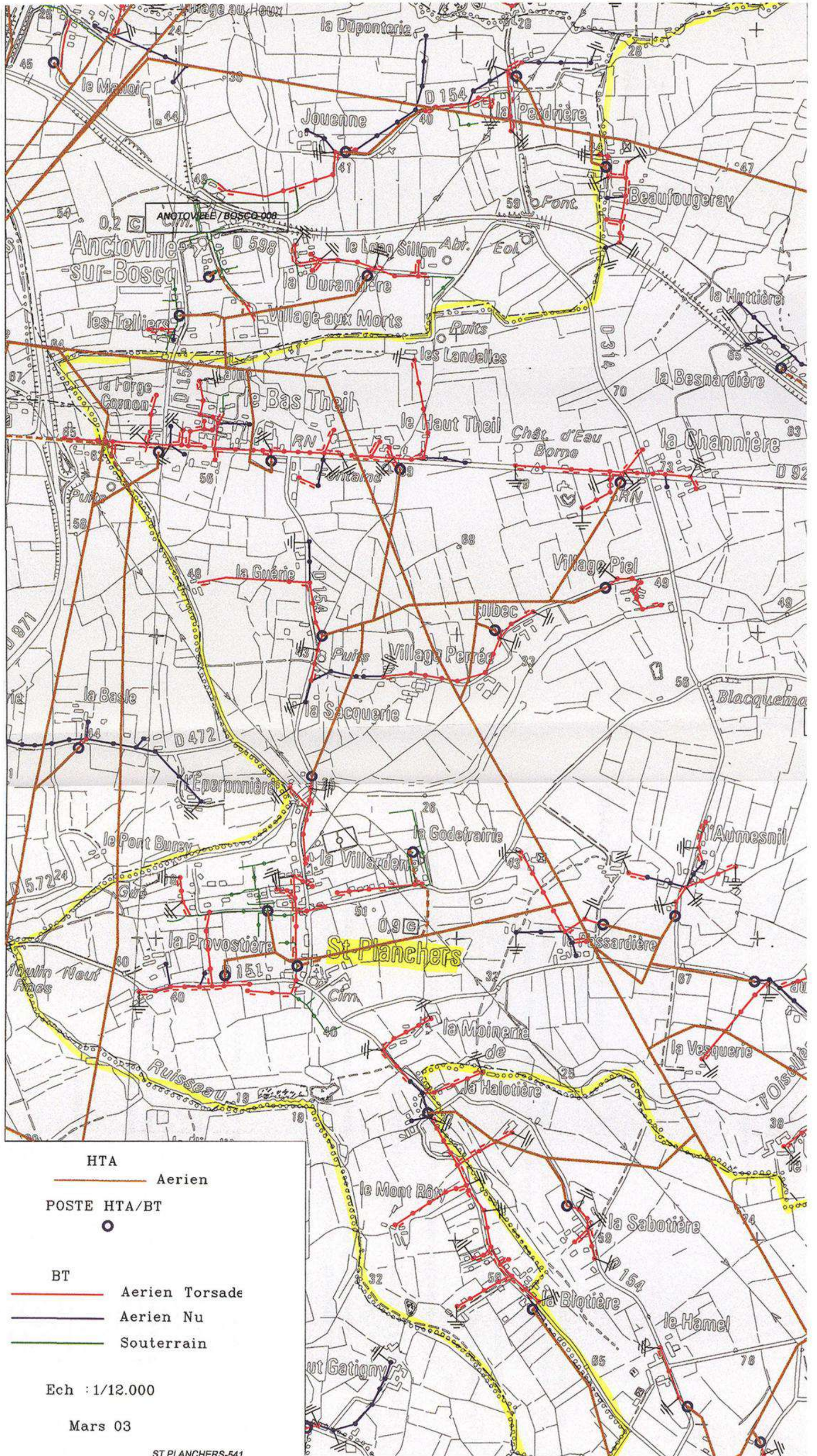
Phase

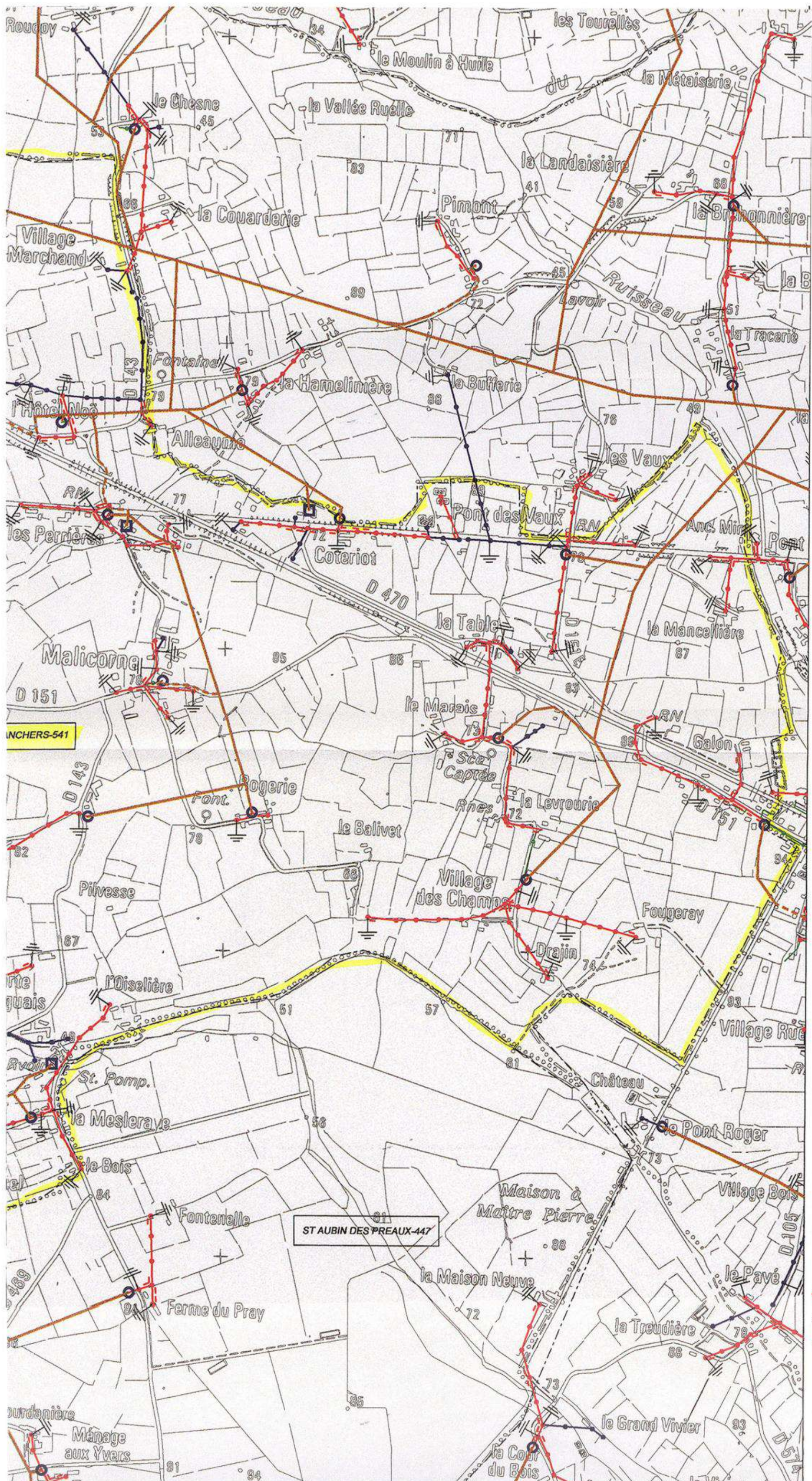
Date

ARRETE

APPROBATION

X





ST PLANCHERS-541

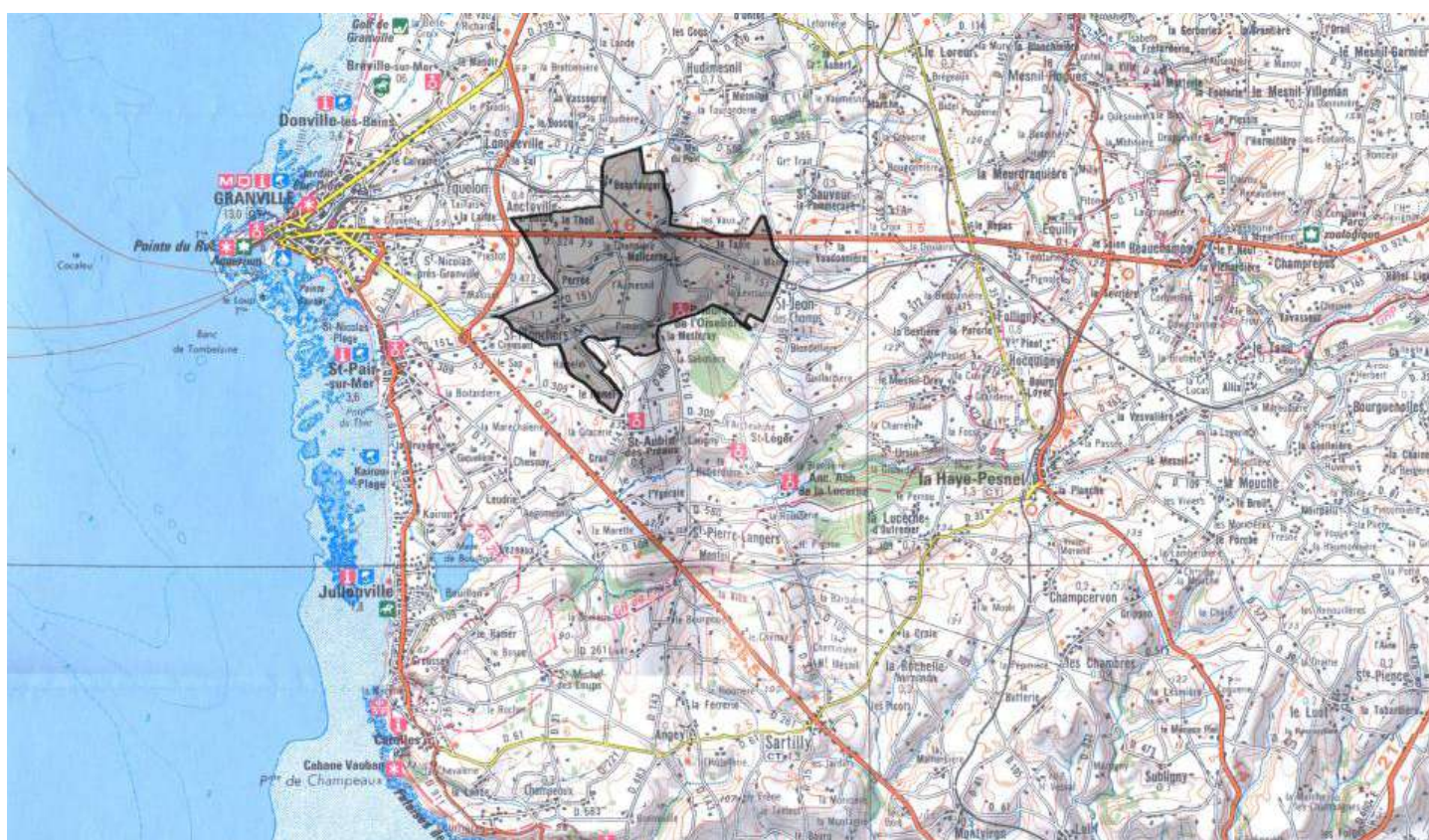
- HTA — Aérien
- POSTE HTA/BT ○
- BT — Aérien Torsade
- Aérien Nu
- Souterrain

Ech : 1/12.000  
Mars 03



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.3 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



Phase

Date

ARRETE

APPROBATION

X

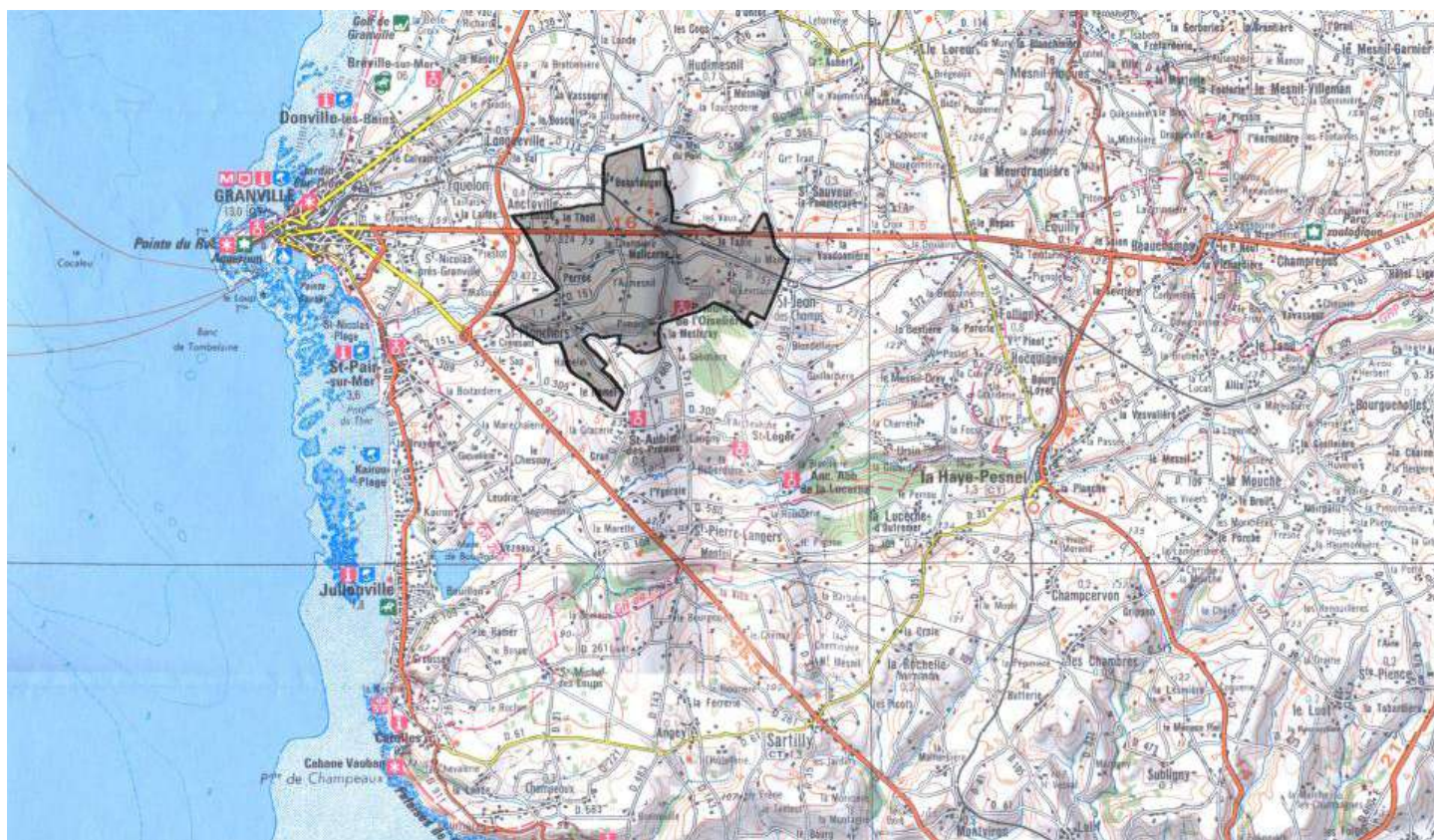
### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - PLU DE ST PLANCHERS

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m2)
1	aménagement d'un espace public	commune	5 472
2	création d'une voie	commune	722
3	création d'une voie	commune	1 208
4	aménagement d'un parking	commune	1 977
5	aménagement d'un cimetière	commune	9 380

Surface totale	18 759
----------------	--------

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.4 – PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN



Phase

Date

ARRETE	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
APPROBATION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>

COMMUNE DE COUDEVILLE

COMMUNE DE ANCTOVILLE-SUR-BOSCO

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DES-CHAMPS



COMMUNE DE YQUELON

COMMUNE DE GRANVILLE

COMMUNE DE SAINT-PAIR-SUR-MER

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-PREAUX

LEGENDE

-  Périmètre d'application du D.P.U
-  Limite de commune

Ech : 1/10 000 ème

0 100 500 1000m

N

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE SAINT PLANCHERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

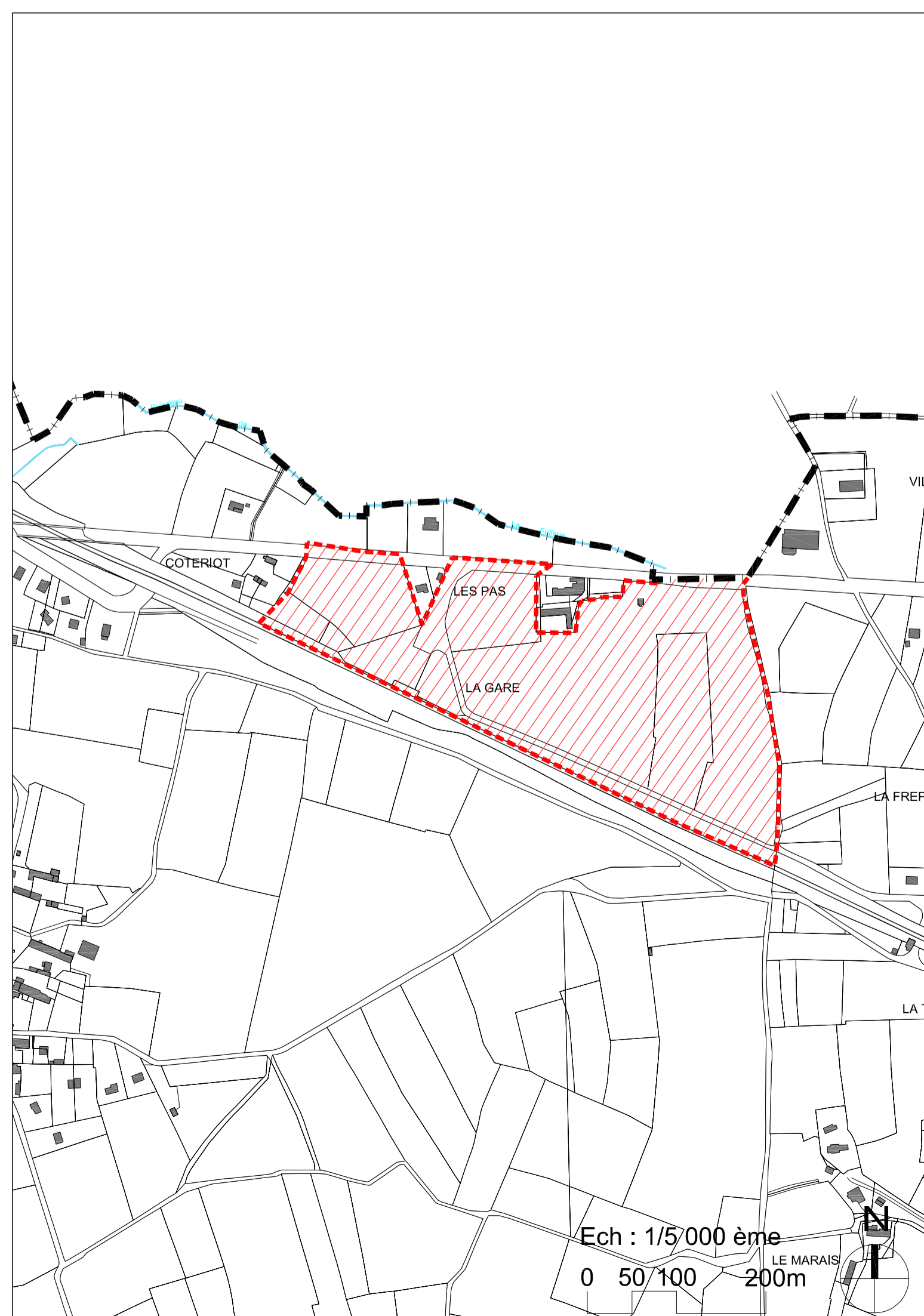
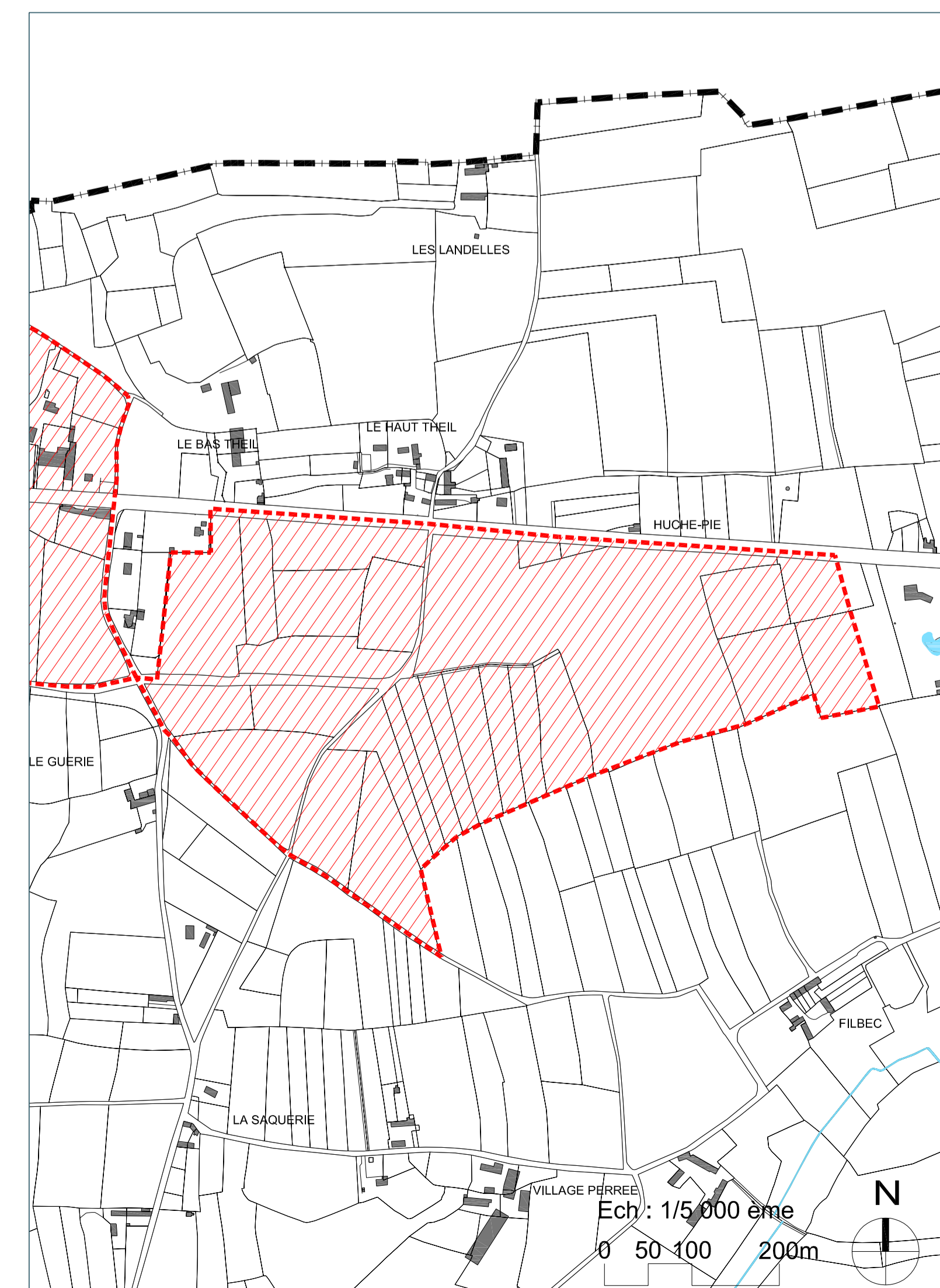
6.4 - PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAINE



Phase Date

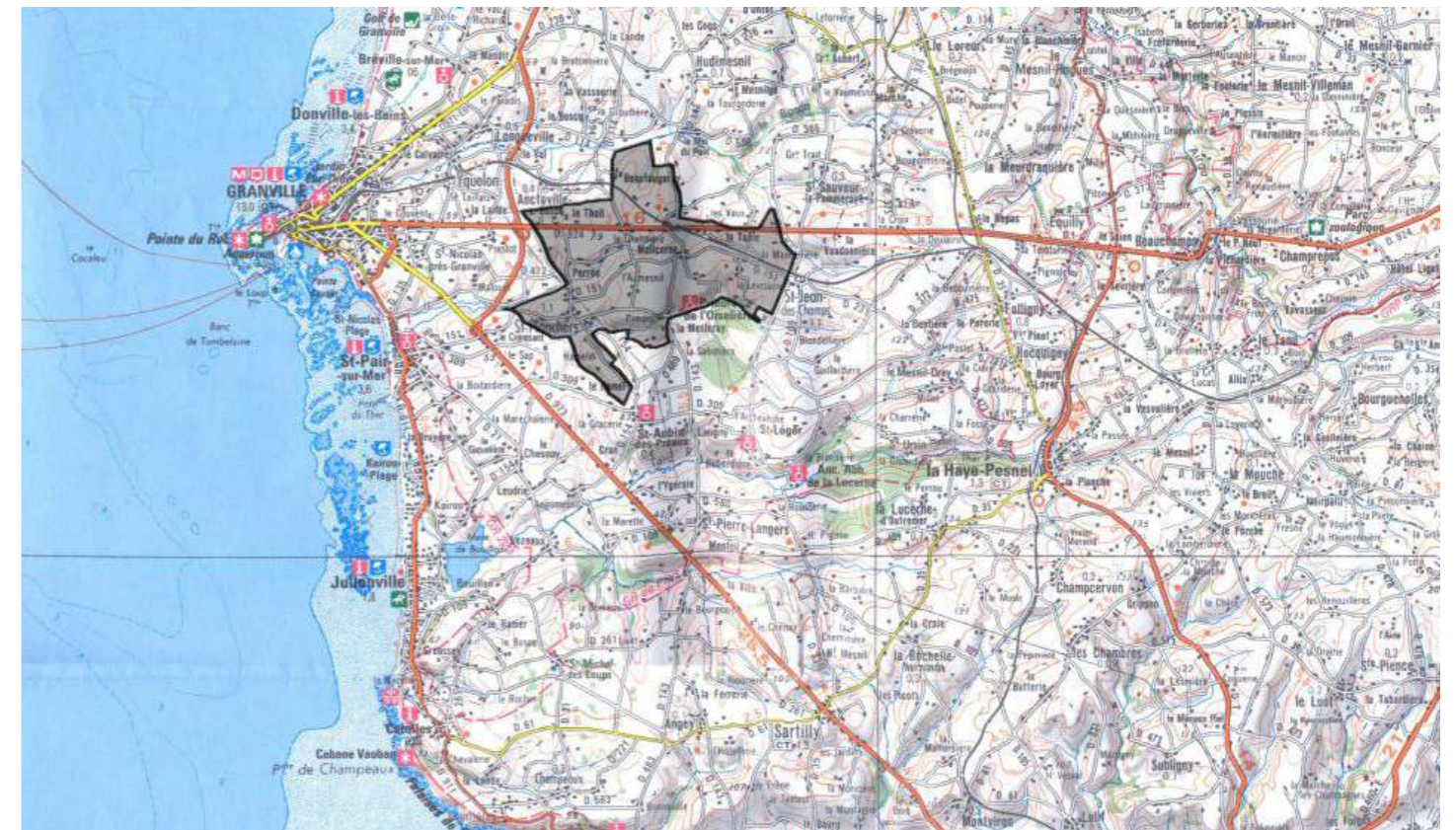
ARRETE

APPROBATION



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.5 - ETUDE ENTREE DE VILLE



Phase		Date
ARRETE	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
APPROBATION	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>

# SOMMAIRE

Notice de présentation.....	1
DIAGNOSTIC DU SITE	
Plans de situation éch. 1/100 000 et 1/25 000.....	2
Le paysage.....	3
La trame viaire.....	4
Les formes urbaines.....	5
L'architecture.....	6
Les séquences.....	7
Les coupes - existant.....	9
LE PROJET URBAIN	
Le paysage.....	10
La trame viaire.....	11
Les formes urbaines.....	12
L'architecture.....	13
Les séquences.....	14
Les coupes - projet urbain.....	15
SYNTHESE DIAGNOSTIC / ENJEUX / PROJET.....	16
SYNTHESE SEQUENCES .....	18
PROJET URBAIN éch. 1/5000.....	19

## NOTICE DE PRESENTATION

La présente étude a pour objet l'établissement d'un projet d'aménagement urbain de l'entrée de ville aux abords de la D 924 sur la commune de Saint-Planchers, conformément aux dispositions de l'article L. 11-1-4 du Code de l'Urbanisme et à la circulaire d'application N°96-32 du 13 mai 1996.

La D 924 reliant Granville à Villedieu-les-Poêles est classée en axe départemental structurant par le Conseil Général et à ce titre les bâtiments des parcs d'activités doivent être implantés à plus de 75 m de l'axe de la route, néanmoins cette distance peut être diminuée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'entrée de Ville.

Ce projet urbain d'aménagement de l'entrée de ville de Saint-Planchers est réalisé dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme.

La première partie de l'étude est consacrée à l'établissement d'un diagnostic du site portant sur le paysage, la trame viaire, les formes urbaines, l'architecture et les séquences routières. Le diagnostic du site vise à mettre en évidence les enjeux du site.

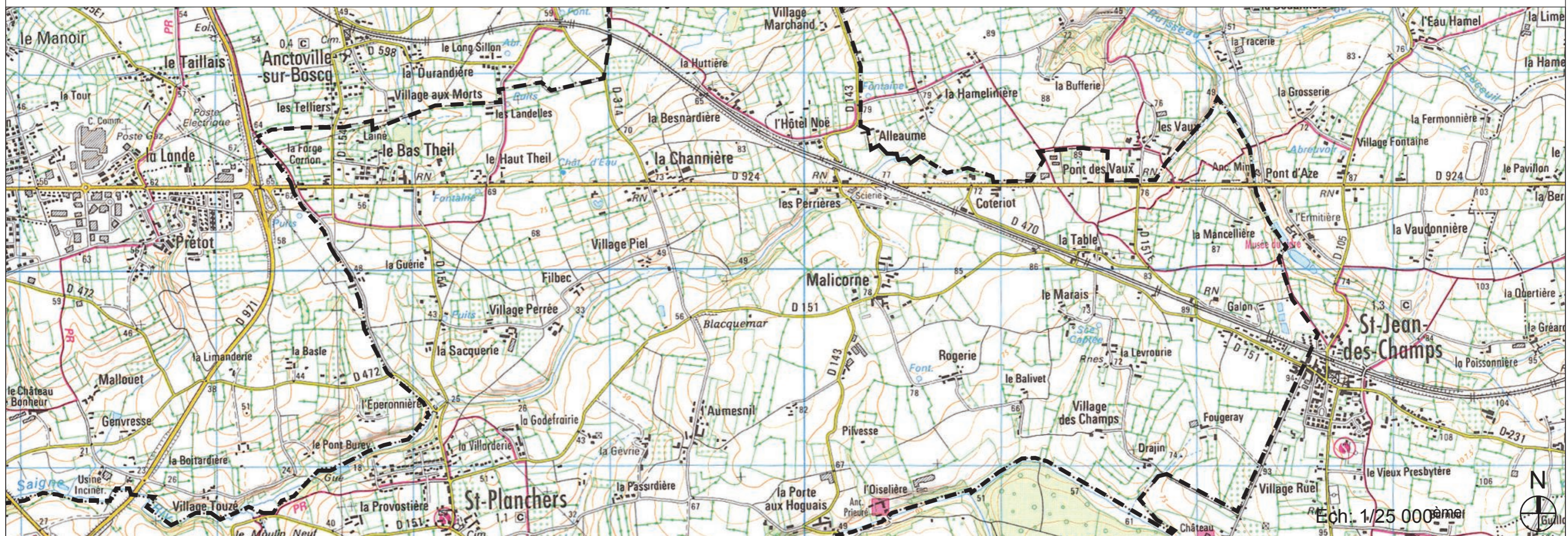
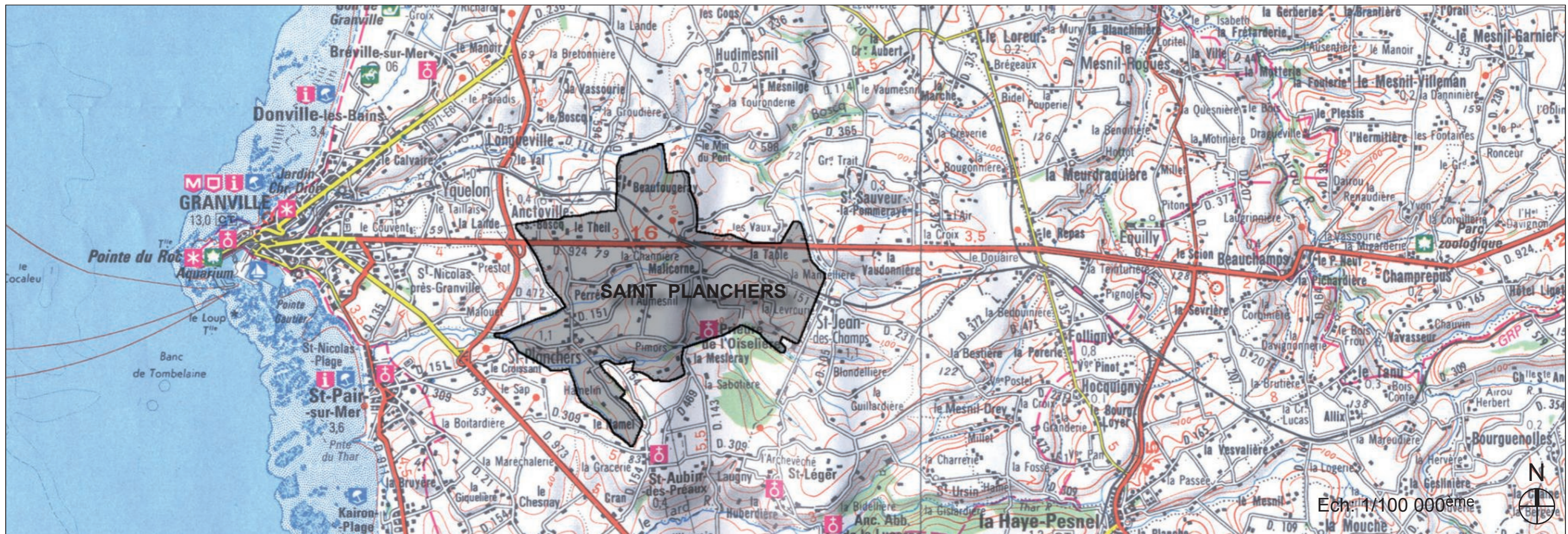
La deuxième partie de l'étude présente le projet d'aménagement urbain envisagé aux abords de la D 924, ce projet est établi en relation avec le règlement (voir l'annexe du règlement : risques, protections, nuisances ; chapitre : protections ; paragraphe : 1.5. Entrée de ville) et les orientations d'aménagements définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

La présentation du projet urbain est conclue par d'une part par un tableau de synthèse mettant en parallèle le diagnostic du site, les enjeux qui s'en dégagent et le projet d'aménagement urbain d'entrée de ville et d'autre part par un tableau de synthèse des séquences routières mettant en parallèle par séquences le diagnostic du site, les enjeux qui s'en dégagent et le projet d'aménagement urbain d'entrée de ville.

Le plan et les coupes du projet d'aménagement de l'entrée de ville de Saint-Planchers présentés en dernière page du dossier (dépliant) sont indicatifs, ils définissent les orientations d'aménagement de l'entrée de ville de Saint-planchers.







## LE RELIEF

### Les monts

- Le relief vallonné de la commune est ponctué de monts offrant de nombreux points de vue sur le territoire communal, la route Granville / Villedieu-les-Poêles traversant le territoire communal en ligne droite met particulièrement en valeur les vallonnements du relief communal. Le Village de Saint-Planchers est implanté sur un mont d'une altitude de 50 m situé à la confluence des ruisseaux de Corblain et de l'Oiselière. Certains lotissements récents de maisons individuelles ont été implantés sur des monts : le lotissement de la Blotière (59 m) et le lotissement de La Huttières (65 m)

- Préserver les nombreux points de vues offerts par le relief sur le paysage du territoire communal en favorisant l'intégration paysagère des extensions urbaines.

### Les vallons

- Le relief communal est creusé par de nombreux vallons, le vallon du ruisseau du Boscq marque la limite communale nord, le vallon du ruisseau de l'Oiselière marque la limite sud, le vallon du ruisseau de Corblain traverse le centre de la commune d'est en ouest. La convergence des vallons de l'Oiselière et du Corblain accueille le bourg de Saint-Planchers.

- Protéger les vallons accueillant les cours d'eau de la commune et leur végétation humide afin de constituer de véritables corridors biologiques structurant fortement le paysage communal.

### Les tranchées et talus

- Le nord du territoire communal est traversé par la voie ferrée Paris / Granville, les talus et les tranchées ferroviaires constituent une véritable coupure dans le paysage communal. Le pont marquant le croisement de la voie ferrée et de la route départementale D924 constitue un repère marquant dans le paysage communal.

- Adoucir et intégrer les coupures paysagères provoquées par les talus et les tranchées mis en œuvre pour la voie ferrée et la route départementale D 924.



## L'HYDROGRAPHIE

### Les ruisseaux

- Trois ruisseaux sillonnent le territoire communal, au nord le ruisseau du Boscq, au sud le ruisseau de l'Oiselière et au centre le ruisseau de Corblain. Le parcours sinueux de ces ruisseaux est souligné par une végétation abondante rompant avec la régularité de la trame bocagère.

- Protéger le paysage des vallons humides accueillant les nombreux cours d'eau de la commune en délimitant des espaces naturels protégés.

### Les plans d'eau

- Quelques plans d'eau ponctuent le parcours du ruisseau de l'Oiselière au lieu dit de La Moinerie, ces plans d'eau restent néanmoins peu mis en valeur.

- Protéger les étangs communaux et leurs abords et favoriser la mise en valeur de leur potentiel récréatif.



## LE VEGETAL

### Le bocage

- Le paysage communal est caractérisé par la trame régulière du bocage constituée de talus de terre levée plantés d'arbres délimitant des champs. La culture fourragère nécessitant des parcelles de plus grande superficie entraîne la destruction progressive de ce paysage communal caractéristique.

- Protéger le paysage du bocage constitué de talus plantés d'arbres en favorisant sa préservation dans les projets d'extensions urbaines.

### Les bois

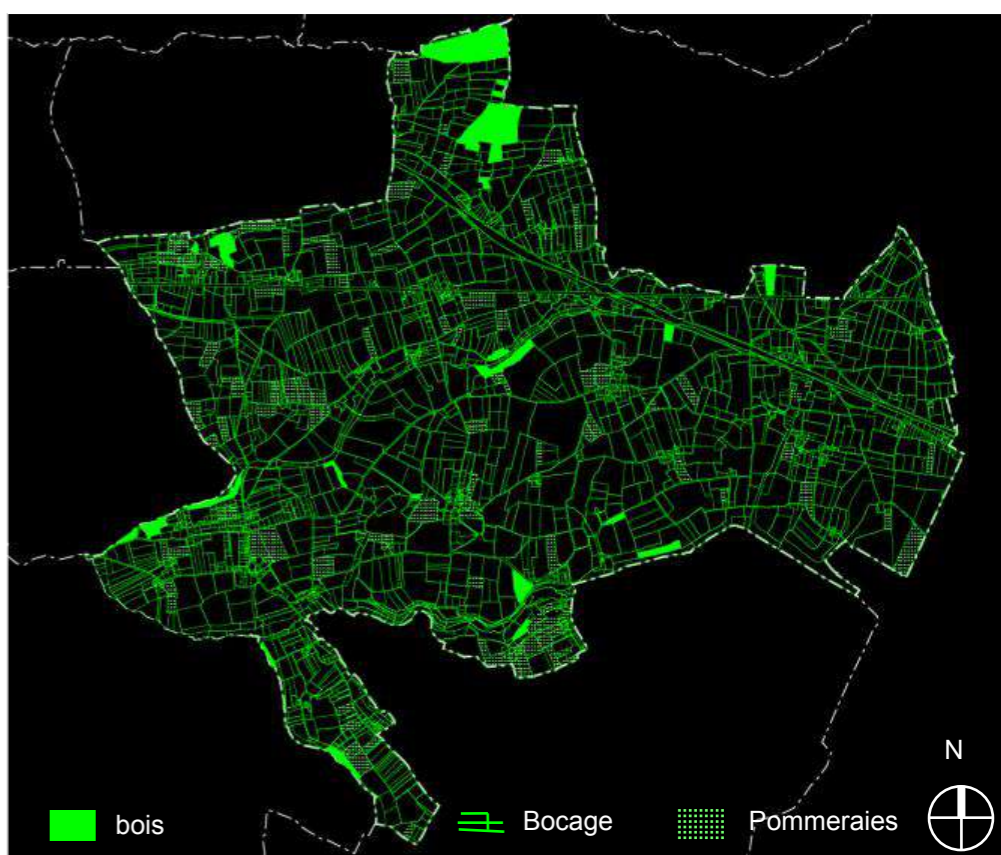
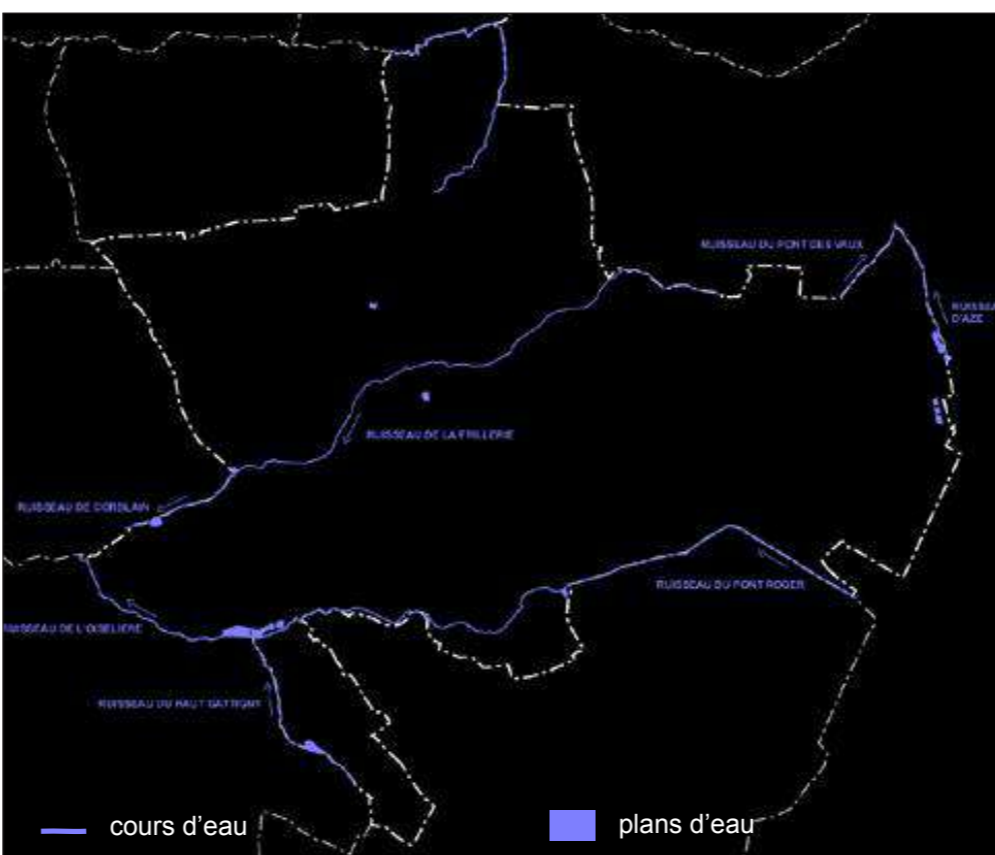
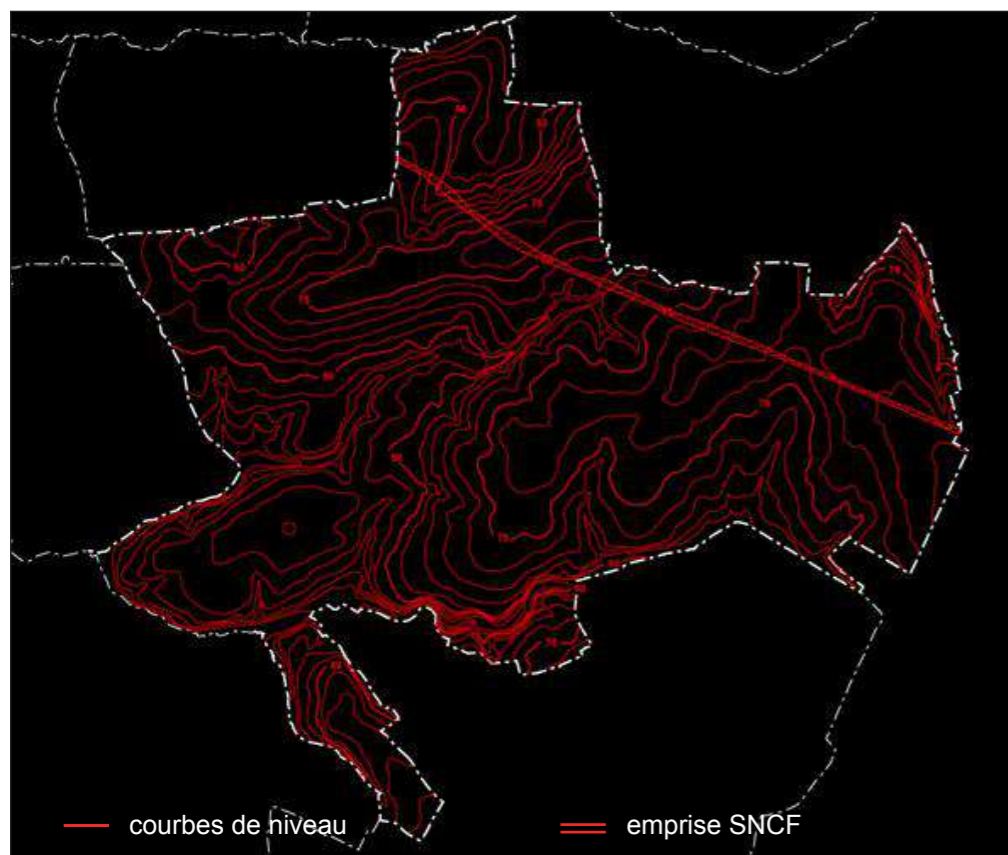
- Les secteurs boisés de la commune sont principalement situés au nord du territoire à proximité du ruisseau du Boscq. De nombreux petits bois situés en fond de vallons et sur les coteaux accompagnent le parcours sinueux des ruisseaux.

- Protéger les quelques rares boisements existants sur le territoire communal.

### Les pommeraies

- La trame bocagère est ponctuée régulièrement par de nombreuses pommeraies occupant une ou plusieurs parcelles. Le village de Saint-Planchers s'organise en équerre autour d'une grande pommeraie bordée par le parking située le long de la rue des Pommiers.

- Protéger les pommeraies éparpillées sur le territoire communal et maintenir la pommeraie existante au cœur du village en attente de son aménagement ultérieur en espace public.



## LA TRAME ROUTIERE

### Le maillage primaire

- Le territoire communal est compris dans le maillage triangulaire primaire reliant Granville, Villeudieu-Les-Poêles et Avranches. La commune est traversée d'est en ouest par la D924 reliant Granville et Villeudieu-Les-Poêles. La D924 est reliée directement à l'autoroute des estuaires A84 à Villeudieu-Les-Poêles. L'échangeur de la D971 situé en limite communale ouest relie Saint-Planchers à Coutances et Avranches. Cette situation privilégiée met la commune de Saint-Planchers en relation avec quatre grandes villes du département.

► Contrôler l'aménagement des abords de la D924 en mettant en place un véritable projet d'entrée de ville maîtrisé.

### Le maillage secondaire

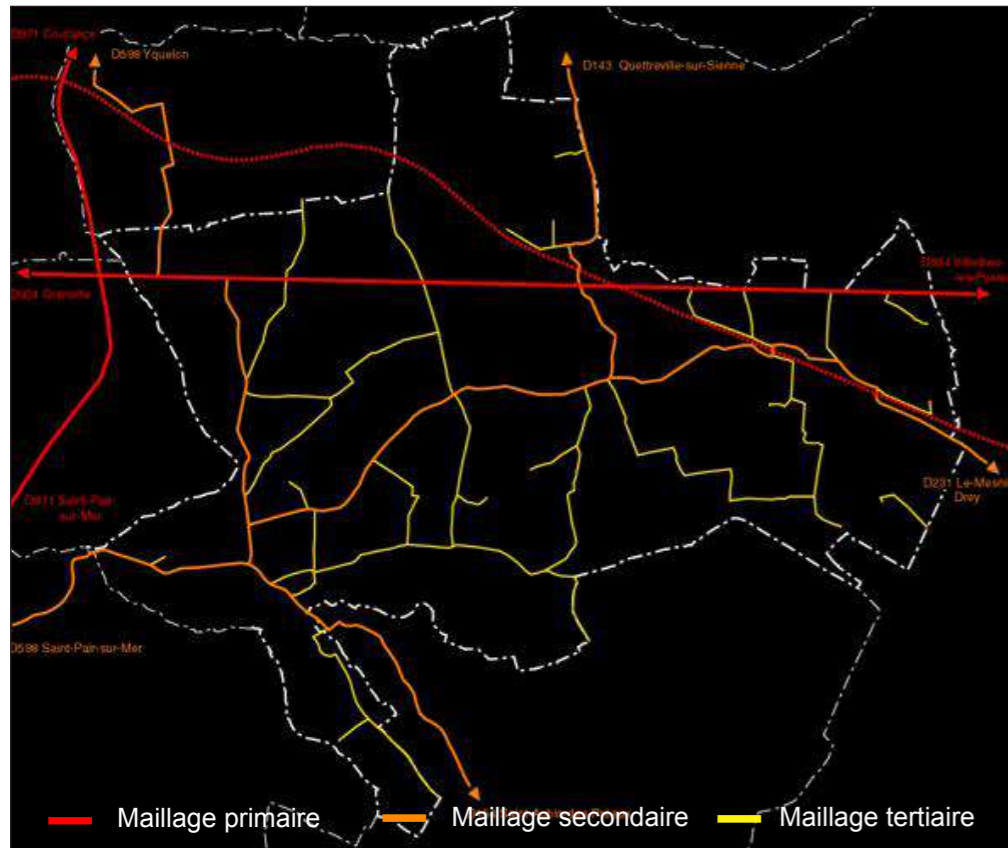
- La commune est traversée par un maillage secondaire reliant le maillage primaire et convergeant vers le village de Saint-Planchers. Le bourg situé à mi-chemin entre la D 924 au nord et la D 973 au sud, se trouve donc situé à l'écart des grands axes routiers et néanmoins correctement relié avec eux.

► Adapter le gabarit des routes secondaires à l'accroissement du trafic généré par les extensions urbaines du village et par les nouveaux parcs d'activité.

### Le maillage tertiaire

- Le territoire communal est parcouru par un maillage tertiaire très développé nécessité par la desserte de son l'urbanisation diffuse constituée de nombreux hameaux dispersés, de lotissements éparpillés et de fermes isolées de façon régulière sur la totalité du territoire communal.

► Maintenir et entretenir le maillage tertiaire desservant les hameaux et les fermes les plus reculées en conservant leur caractère de chemins ruraux.



DIAGNOSTIC DU SITE

## LA TRAME URBAINE

### Les rues

- Les rues du village de Saint-Planchers sont constituées par la rue principale (rue des Pommiers) reliant l'église et la Mairie situées au sud du bourg avec les équipements scolaires et sportifs situés au nord. Cette rue n'est bâtie que d'un côté, l'autre côté étant occupé par une pommeraie contournée au nord par une autre rue également bâtie que d'un côté. Ces deux rues disposées en équerre placent donc la pommeraie au cœur du village.

► Inciter à la création d'un véritable maillage urbain afin de favoriser la circulation dans le village en évitant la prolifération des voies en impasse définitive.

### Les boucles

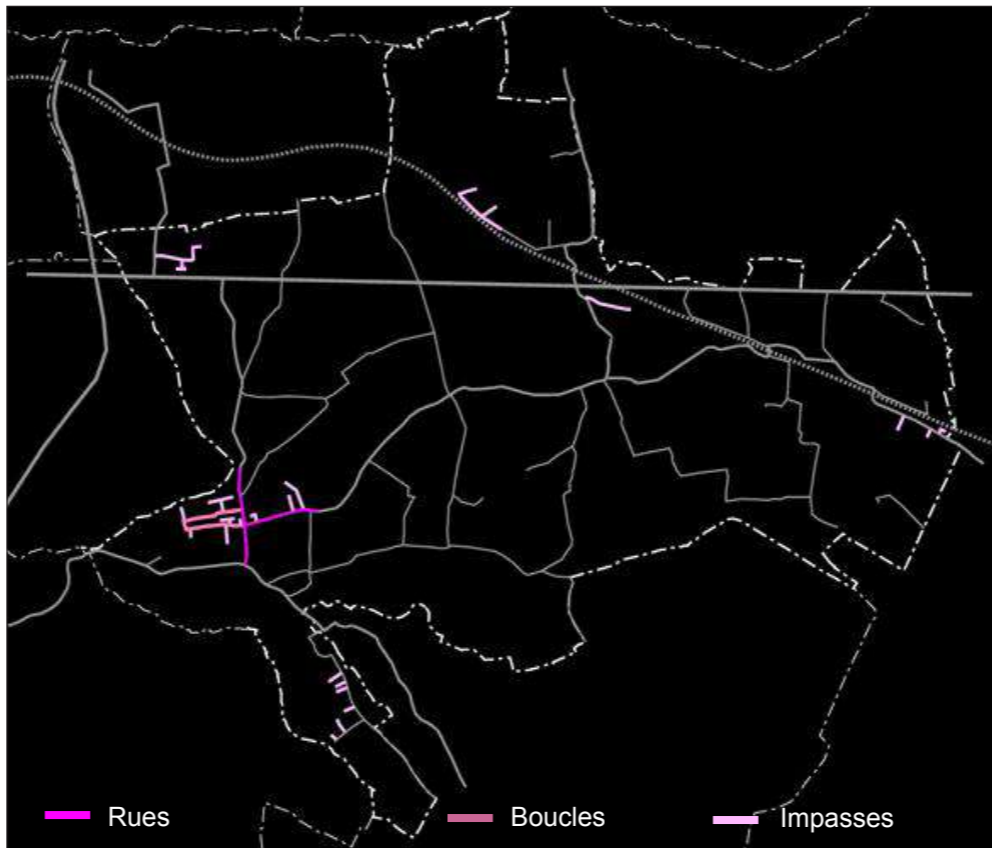
- Le village de Saint-Planchers s'est agrandi selon le principe du lotissement consistant à lotir des terrains libres en optimisant la voirie sans que ces diverses opérations successives soit envisagées dans le cadre d'un plan de cohérence urbaine visant à constituer à terme un maillage pour le village, certains de ces lotissements sont organisés de part et d'autre d'une voirie réalisée en boucle.

► Inscrire toutes les voies créées pour la desserte de lotissements dans un plan d'ensemble dans le but de constituer à terme un maillage urbain cohérent pour le village.

### Les impasses

- Les extensions urbaines du village et des hameaux réalisées sous forme de lotissements ainsi que les lotissements isolés sont souvent desservis par une voie se terminant en impasse, ce dispositif autarcique ne peut constituer le maillage cohérent nécessaire au développement urbain du village, des hameaux et des lotissements isolés.

► Stopper la création irréversible de voies nouvelles en impasses définitives en prévoyant leur raccordement ultérieur à un maillage urbain défini dans les orientations d'aménagement.



LA TRAME URBAINE

## LES ESPACES PUBLICS

### Les parkings

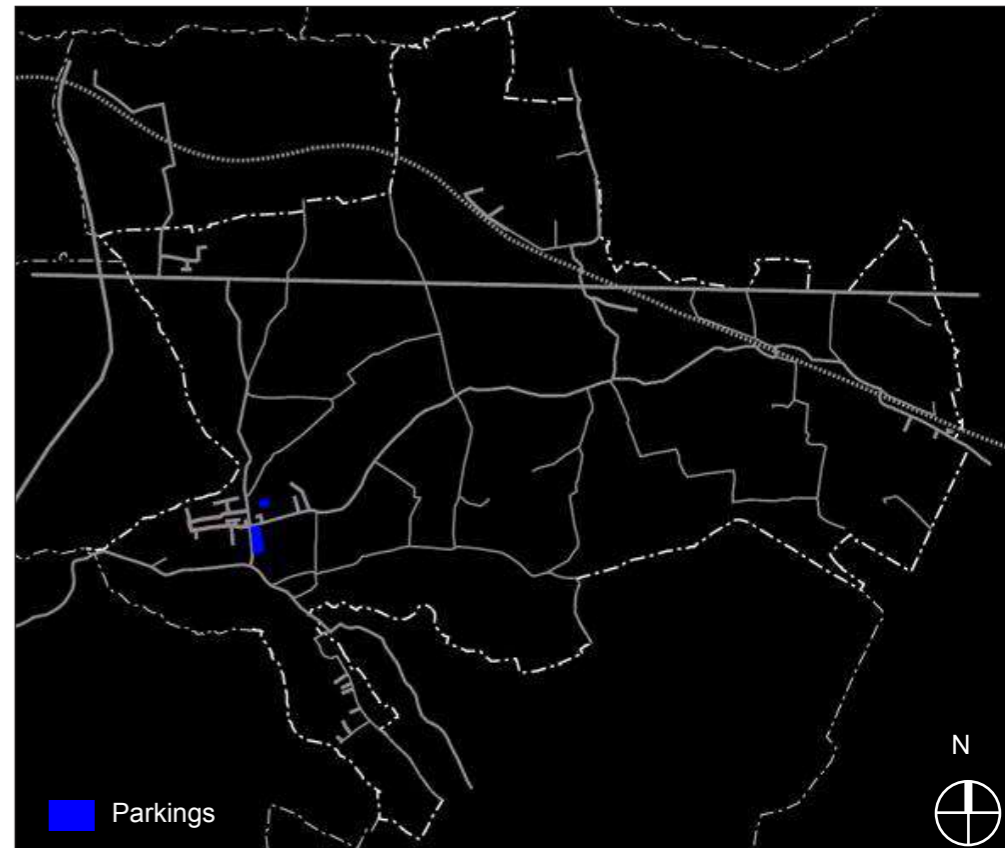
- Le village ne possède pas d'espace public de type place mais seulement deux grands parkings associés à des équipements publics. Le parking situé rue des Pommiers le long de la pommeraie du centre bourg dégage une belle perspective sur l'église et son cimetière. Le parking des équipements scolaires et de loisirs offre un grand espace potentiellement aménageable en véritable espace public.

► Saisir l'opportunité de créer un espace public majeur au cœur du village en préservant l'espace actuel de la pommeraie et en prévoyant son aménagement ultérieur en espace public favorisant l'implantation de commerces de proximité et d'équipements.

### Les squares

- Les lotissements communaux réservent peu d'espace supplémentaire à la voirie strictement nécessaire à la desserte des maisons, à l'exception d'un petit square situé à l'entrée du lotissement en impasse de la Provoitière. Ce square offre un espace de convivialité partagé par les riverains du lotissement et des lotissements voisins.

► Favoriser la création d'espaces verts de proximité dans chaque projet de lotissement afin de les désenclaver en constituant de véritables espaces partagés créateur de liens sociaux.



LA TRAME VIAIRE



## LE VILLAGE

### Le Village

- Le village de Saint-Planchers est constitué comme un village-rue dont la particularité est d'être bâti que d'un seul côté. Cette rue formant une équerre autour d'une pommeraie distribue des parcelles sur lesquelles sont implantées des maisons de ville disposées soit à l'alignement et en mitoyenneté, soit isolément et perpendiculairement à la rue. Le village comprend l'ensemble des équipements de la commune répartis aux deux extrémités du village, l'église et la mairie au sud, les équipements scolaires et de loisirs au nord.

► Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain du village de Saint-Planchers organisé autour de la pommeraie existante, en favorisant la mutation de la structure urbaine initiale du village-rue en maillage urbain délimitant des îlots parcellaires.

## LES HAMEAUX

### Les hameaux de la D924

- Les hameaux de la D924 situés aux carrefours avec le maillage secondaire (Le Bas Theil, La Channière) sont constitués à l'origine comme des villages rues dont les parcelles sont distribuées directement depuis la route. Le trafic actuel ne permet plus cette distribution et impose une desserte arrière des parcelles (Le Bas Theil).

► Sécuriser les accès aux maisons des villages situés de part et d'autre de la D 924 en favorisant une desserte arrière.

### Les hameaux ruraux

- Les hameaux ruraux situés sur les maillages secondaire et tertiaire sont constitués par un bâti généralement disposé perpendiculairement à la route et organisé autour de grandes cours. Ce dispositif caractéristique du milieu rural est abandonné dans les extensions de ces hameaux au profit de l'addition de nouvelles parcelles constructibles implantées le long des routes existantes.

► Stopper l'étalement urbain des hameaux ruraux le long des routes existantes en favorisant leur renouvellement urbain dans leurs limites actuelles du bâti. Promouvoir le dispositif rural du bâti à cour dans les projets d'extensions urbaines.

## LES LOTISSEMENTS

### Les lotissements du village

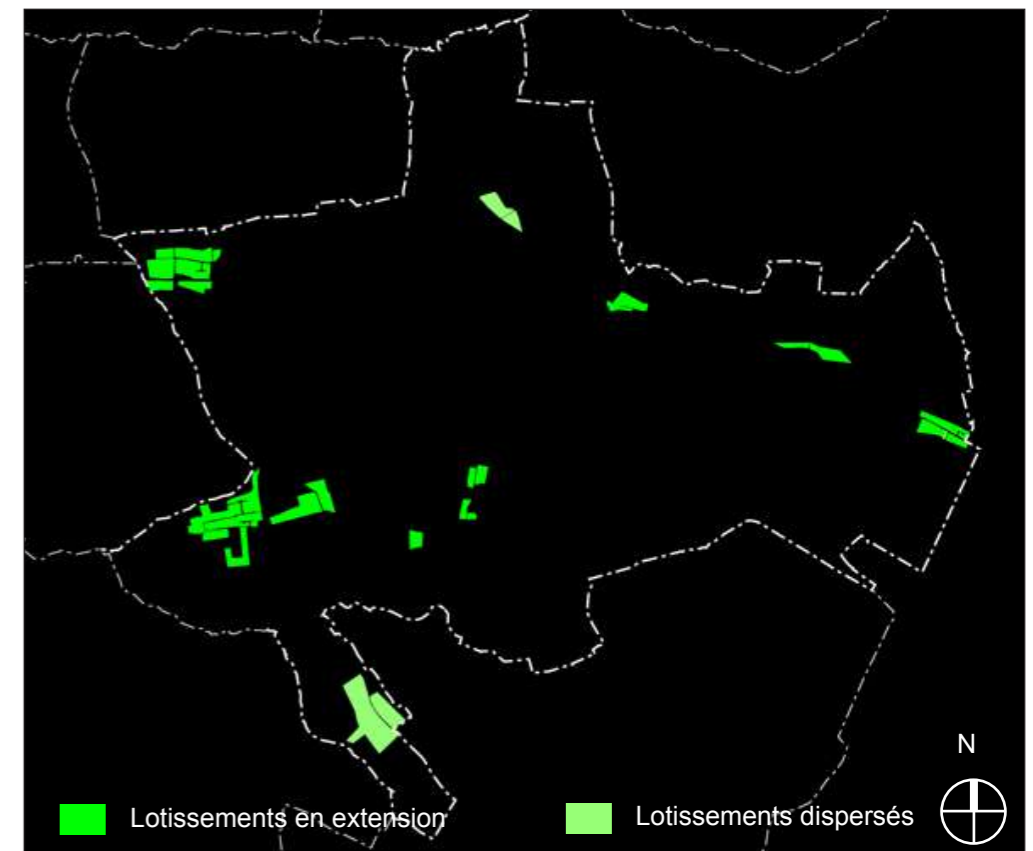
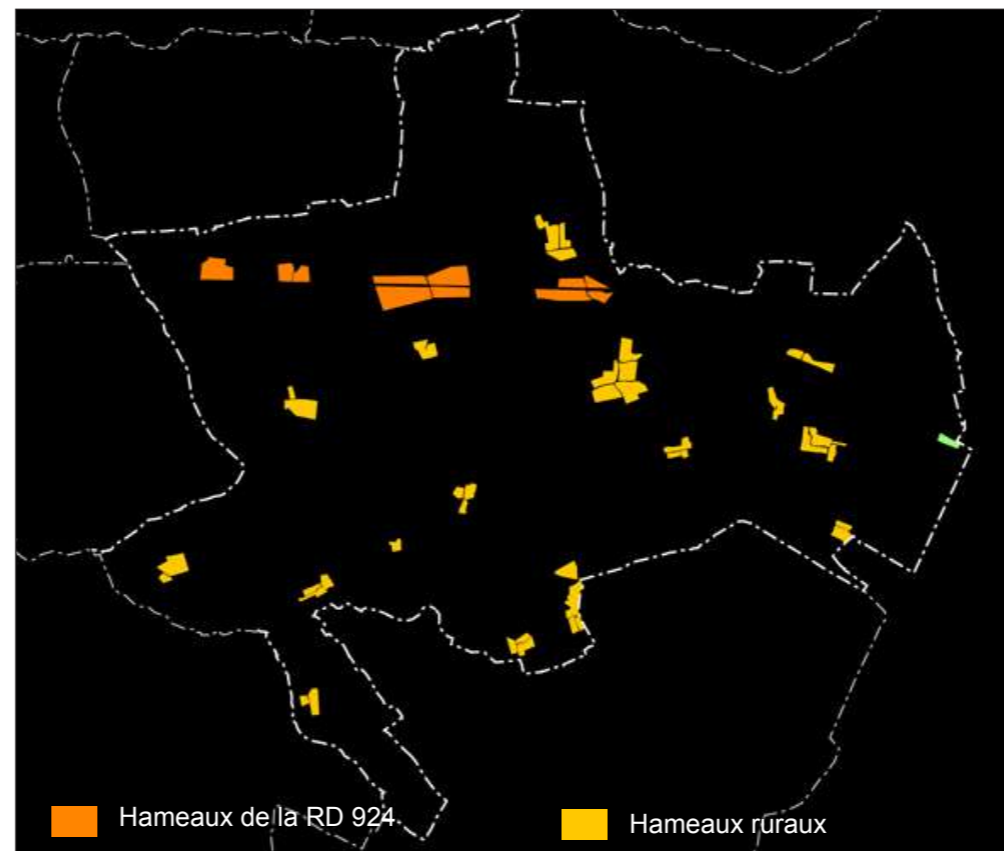
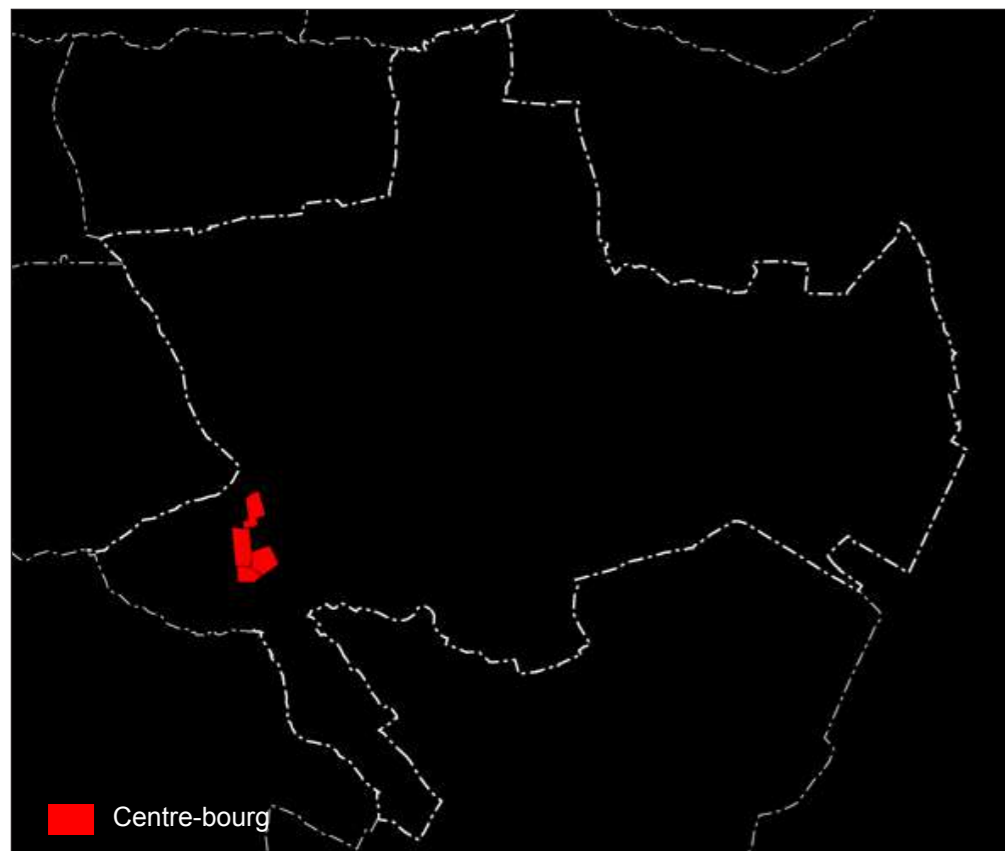
- Les lotissements constituent la forme principale d'extension urbaine du village et des hameaux. Cette organisation urbaine nouvelle rompt avec les structures urbaines initiales du village et des hameaux au profit de la structure urbaine banalisée du lotissement de maisons individuelles contemporain. Le village de Saint-Planchers s'étend par l'adjonction de lotissements juxtaposés les uns aux autres, leurs voies de desserte ne constituent pas le maillage nécessaire au développement à long terme du village. Les hameaux sont urbanisés par l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées de part et d'autre des routes, ce dispositif rompt avec l'organisation rurale du bâti autour d'une grande cour.

► Inscrire les lotissements du village de Saint-Planchers dans un maillage urbain cohérent et favoriser la création de lotissements à cour en référence au bâti rural traditionnellement organisé autour d'une cour.

### Les lotissements des hameaux

- Plusieurs lotissements de maisons individuelles isolés sont dispersés sur le territoire communal. Ces lotissements sont situés sur des points hauts offrant souvent des points de vue remarquables (La Blottière, La Huttière). Le lotissement de la Blottière s'est développé à partir d'un système de voies en impasse disposées perpendiculairement à la route et desservant plusieurs parcelles en profondeur. Ce dispositif constitué de voies de desserte privatives non intégrées dans un plan d'aménagement d'ensemble génère des incohérences distributives comme les voies en impasse juxtaposées l'une à l'autre en mitoyenneté.

► Stopper l'étalement urbain généré par la croissance spontanée des lotissements dispersés sur le territoire communal.



## L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

### La maison rurale

- Les maisons rurales présentent différents types d'implantations caractéristiques, les maisons rurales en bande sont accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement ou légèrement en retrait par rapport à l'espace public, les maisons rurales perpendiculaires sont implantées perpendiculairement à l'espace public en ménageant une cour sur le côté, les fermes sont composées de divers corps de bâtiments organisés autour d'une grande cour. La maison rurale est majoritairement constituée par un volume d'une hauteur d'un étage franc sur rez-de-chaussée couvert par un toit à deux pentes offrant des combles souvent éclairés par la lucarne triangulaire typiquement régionale réalisée en pierre dans le plan de la façade. Cette architecture est généralement construite en pierre apparente et parfois enduite, quelques exemples d'architectures réalisées en terre subsistent dans les hameaux. Les couvertures sont généralement réalisées en ardoises. Les menuiseries extérieures sont généralement réalisées en bois peint en blanc ou en gris clair, elles sont complétées par des volets de même teinte constituant un ornement architectural indissociable de la façade.
- Favoriser la continuité architecturale avec les modes d'implantation et les volumes de l'architecture locale en évitant le pastiche néorégionaliste.

## L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

### La maison individuelle

- Les maisons isolées sont constituées par les maisons des lotissements implantées au milieu de leur parcelle et en retrait de l'espace public. Ces maisons isolées sont majoritairement constituées par un volume d'une hauteur de rez-de-chaussée avec combles aménagés éclairés par des fenêtres de toit, complété par le volume juxtaposé du garage. Certaines de ces maisons sont accolées deux à deux par le garage. Cette architecture banalisée est construite en parpaing recouvert d'un enduit coloré et couverte par un toit à deux pentes en ardoises. Les clôtures délimitant l'espace public sont souvent maçonnées en partie basse et végétalisées en partie haute, les clôtures délimitant les jardins sont végétalisées par des plantations persistantes.
- Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité et lutter contre à la banalité de l'architecture pavillonnaire de catalogue.

## L'ARCHITECTURE PATRIMONIALE

### L'architecture patrimoniale

- L'architecture patrimoniale est constituée par les bâtiments à préserver pour leurs qualités architecturales en autorisant exceptionnellement leur changement d'affectation (activité agricole / logement) afin de favoriser leur réhabilitation malgré leur situation en zone agricole leur interdisant tout changement d'affectation. Les architectures sont sélectionnées pour leur capacité à témoigner d'une architecture rurale de qualité, remarquable par sa simplicité, son économie de moyen, son intégration à l'environnement et la pertinence des techniques constructives mises en œuvre. (localisation voir plan ci après)
- Protéger de la disparition les exemples d'architecture agricole rurale de qualité situés dans les zones agricoles, en autorisant leur changement d'affectation en habitation, de manière à favoriser leur réhabilitation.



## SEQUENCE : LE HAUT THEIL

### Localisation

- La séquence du Haut Theil sur la D924 est comprise entre le hameau de La Channière et le village du Bas Theil situé à proximité de l'échangeur avec la D971. Cette séquence est caractérisée par l'aménagement du nouveau parc d'activité face au hameau du Haut Theil.

### Le paysage

- Le relief est caractérisé comme l'indique la toponymie du site par une forte déclivité de la D924 entre le Haut Theil et le Bas Theil.
- Le château d'eau ponctue le point le plus haut de la commune (75 m ngf) sur la rive droite de la D924 entre le hameau de la Channière et le Haut Theil.
- Le paysage du bocage constitué de haies arborées et d'un chemin creux structure fortement le secteur agricole sur lequel est prévu la création du parc d'activité du Haut Theil.

### La trame viaire

- La trame routière principale est caractérisée par la proximité avec l'échangeur entre la D924 et la D971 rendant le secteur très accessible et par le croisement entre la D924 et la D154 accédant au village de Saint-Planchers et aux lotissements d'Anctoville-sur-Bosq.
- La trame urbaine est composée des voies en impasse et en boucle créées sans plan d'ensemble pour desservir les nouveaux lotissements réalisés de façon continue entre le Bas Theil et Anctoville-sur-Bosc.
- Les parkings ne sont pas aménagés et liés aux activités commerciales situées de part et d'autre de la D924 à la traversée du village du Bas Theil.

### Les formes urbaines

- Le village du Bas Theil subit compte tenu de sa situation géographique très attractive une croissance urbaine désorganisée composée de lotissements juxtaposés les uns aux autres sans plan d'ensemble.
- Le hameau du Haut Theil comme les autres hameaux dispersés de part et d'autre de la D924 présente des parcelles directement desservies depuis la D924.
- Les lotissements réalisés dans le cadre des extensions urbaines du village du Bas Theil sont réalisés autour d'espaces extérieurs réduits constitués essentiellement par les voies de desserte.

### L'architecture

- L'architecture traditionnelle des maisons rurales en pierre situées aux abords de la D924 est souvent endommagée par les nombreuses enseignes publicitaires générées par leur transformation en bâtiments d'activités commerciales.
- L'architecture contemporaine des maisons individuelles réalisées dans les lotissements est caractérisée par la banalité de la maison sur catalogue.

► Maîtriser l'insertion paysagère du parc d'activité prévu au hameau du Haut Theil.

► Valoriser les points de vue offerts sur le vallon du ruisseau de la Prillerie.

► Préserver le paysage du bocage au sein des secteurs à urbaniser.

► Sécuriser les débouchés de la D154 sur la D924 en fonction de l'augmentation du trafic générée par les projets communaux de croissance urbaine.

► Maîtriser la cohérence de la trame urbaine générée par les opérations réalisées successivement.

► Maîtriser l'aménagement des parkings des activités commerciales implantées dans les secteurs urbanisés aux abords de la D924.

► Maîtriser la croissance urbaine du village du Bas Theil dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

► Contrôler la croissance urbaine du Hameau du Haut Theil.

► Favoriser dans les lotissements la réalisation d'espaces collectifs partagés généreux en référence à la cour du bâti rural.

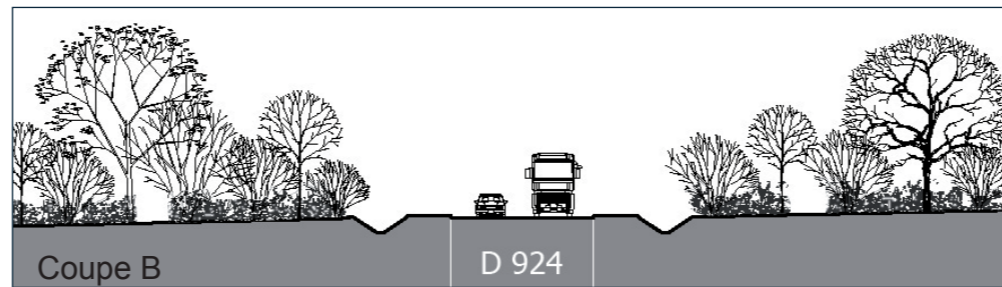
► Contrôler la transformation des maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 en bâtiments commerciaux.

► Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité afin de lutter contre à la banalité de l'architecture pavillonnaire de catalogue.



Coupe C

D 924



Coupe B

D 924



SNCF

Coupe A



## SEQUENCE - LA CHANNIERE

### Localisation

- La séquence de la Channière sur la D924 est comprise entre le pont de la voie ferrée franchissant la D924 au lieu dit Les Perrières et le hameau de la Channière. Cette séquence paysagère est préservée comme coupure d'urbanisation.

### Le paysage

- La séquence de la Channière est caractérisée par la déclivité du relief sur la rive gauche de la D924 offrant des vues sur le paysage du vallon du ruisseau de la Prillerie situé en contrebas.
- Le ruisseau de la Prillerie croise la D924 et la voie ferrée au lieu dit Les Perrières.
- Le paysage du bocage constitué de haies arborées est ponctué de quelques pommeraies plantées aux abords de la D924.

### La trame viaire

- La trame routière principale est recoupée par deux routes secondaires traversant la D924 aux lieux dits Les Perrières (D143) et La Channière (D314).

### Les formes urbaines

- Les hameaux des Perrières et de la Channière comme les autres hameaux dispersés de part et d'autre de la D924 présentent des parcelles directement desservies depuis la D924.

### L'architecture

- L'architecture traditionnelle des maisons rurales en pierre situées aux abords de la D924 est souvent endommagée par les nombreuses enseignes publicitaires générées par leur transformation en bâtiments d'activités commerciales.

► Valoriser les points de vue offerts depuis la D924 sur le vallon du ruisseau de la Prillerie.

► Mettre en valeur le croisement du ruisseau de la Prillerie avec la D924 et la voie ferrée.

► Préserver le paysage du bocage et les pommeraies existantes.

► Sécuriser les débouchés de la D143 et de la D314 sur la D924.

► Contrôler la croissance urbaine des hameaux des Perrières et de La Channière.

► Contrôler la transformation des maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 en bâtiments commerciaux.

## SEQUENCE - LE PONT DES VAUX

### Localisation

- La séquence du Pont des Vaux sur la D924 est comprise entre le hameau du Pont des Vaux et le pont de la voie ferrée franchissant la D924 au hameau des Perrières. Cette séquence urbaine est caractérisée par l'aménagement d'un nouveau parc d'activité autour de l'ancienne gare SNCF située au lieu dit Coteriot.

### Le paysage

- Le relief est marqué par les talus et tranchées des voies ferrées de la ligne Paris-Granville bordant la partie sud du site.
- Un alignement de peupliers borde la D924 aux abords de l'allée arborée menant à l'ancienne gare aujourd'hui désaffectée.

### La trame viaire

- La trame routière principale est caractérisée par son croisement avec la voie ferrée Paris-Granville définissant la géométrie triangulaire du site.
- La trame routière secondaire est composée par l'allée d'accès à l'ancienne gare se poursuivant par la D470 longeant les voies ferrées et par la D151 débouchant sur la D924 au Pont des Vaux.

### Les formes urbaines

- Stopper les implantations linéaires de bâtiments d'activité le long de la D924 (Bâtiments du Pont des Vaux).
- Les hameaux du Pont des Vaux et de Coteriot situés de part et d'autre de la D924 présentent des parcelles directement desservies depuis la D924.

### L'architecture

- L'architecture traditionnelle des maisons rurales en pierre situées aux abords de la D924 est souvent endommagée par les nombreuses enseignes publicitaires générées par leur transformation en bâtiments d'activités commerciales.
- L'architecture contemporaine des bâtiments d'activités existants aux abords de la D924 au Pont des Vaux doit être maîtrisée afin de mettre en valeur l'entrée de ville.

► Favoriser l'intégration du relief artificiel des talus et des tranchées ferroviaires dans l'aménagement du site.

► Protéger et poursuivre les anciennes plantations d'alignement existant sur le site.

► Prendre en compte le croisement des deux types d'entrée de ville : routière et ferroviaire.

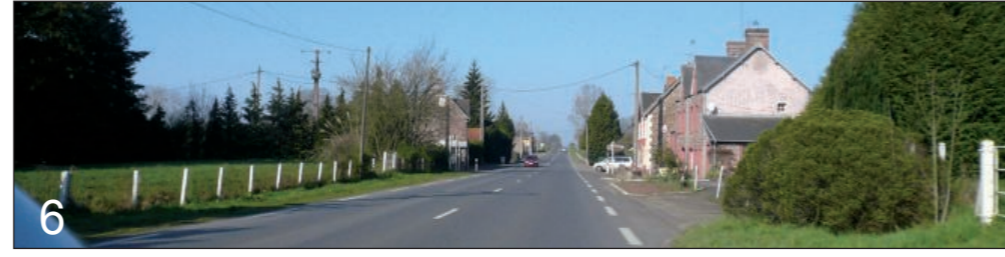
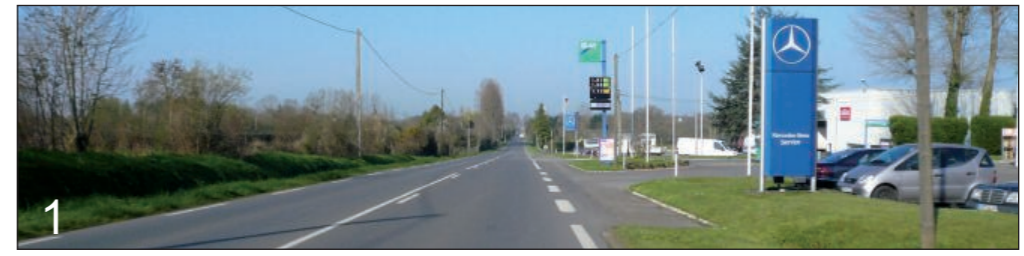
► Prendre en compte l'allée d'accès à l'ancienne gare tracée entre la D924 et la gare.

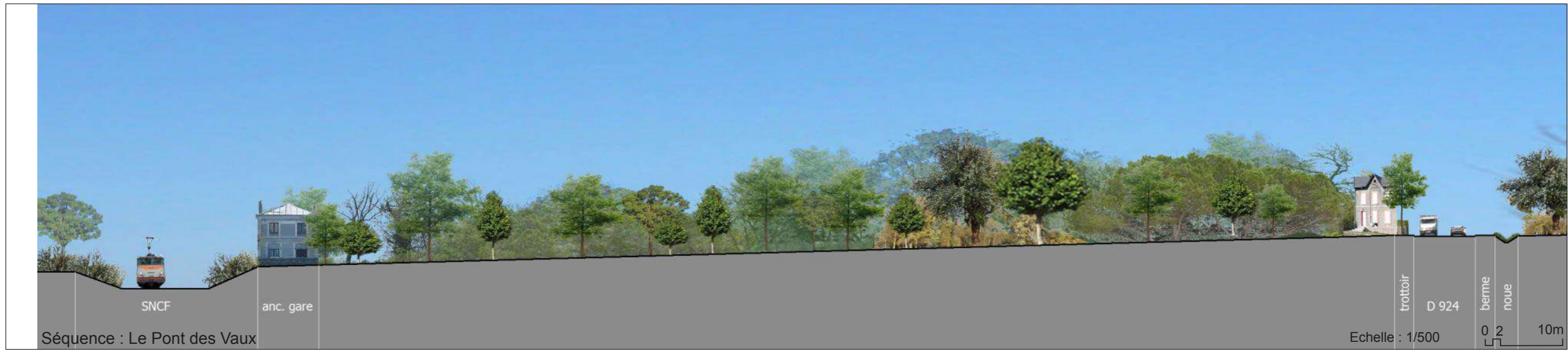
► Mettre en place une structure urbaine forte structurant le parc d'activité prévu et offrant la souplesse nécessaire pour répondre à la diversité de la demande.

► Contrôler la croissance urbaine des Hameaux desservis depuis la D924.

► Contrôler la transformation des maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 en bâtiments commerciaux.

Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité afin de lutter contre à la banalité de l'architecture commerciale.









## LA TOPOGRAPHIE

### Les monts

► Valoriser particulièrement les points de vue offerts sur le paysage du territoire communal depuis le site du Haut Theil situé à une altitude de 75 m en disposant dans le sens de la pente les voies de desserte interne du parc d'activité prévu à cet endroit de façon à cadrer des perspectives visuelles sur le paysage et le village de Saint-Planchers situé en contrebas.

### Les vallons

► Mettre en valeur le vallon accueillant le ruisseau de La Prillerie par le maintien d'une coupure d'urbanisation entre sa traversée sous le croisement de la D924 et de la voie ferrée Paris-Granville et le hameau du Haut Theil. Cette superposition de réseaux au lieu dit Les Perrières constitue une véritable porte ponctuant la D924.

### Les tranchées et talus

► Valoriser particulièrement les points de vue offerts sur le territoire communal depuis les tranchées et les talus des voies ferrées en disposant les voies de desserte interne du parc d'activité prévu au Pont des Vaux, selon la même orientation que l'ancienne avenue menant à la gare ferroviaire aujourd'hui désaffectée.

## L'HYDROGRAPHIE

### Les ruisseaux

► Protéger les cours d'eau traversant la commune de l'afflux des eaux pluviales générées par les parcs d'activité en aménageant systématiquement des noues le long des voies de desserte interne afin de faciliter l'absorption des eaux et de qualifier le traitement paysagers des espaces public propre aux deux parcs.

### Les plans d'eau

► Valoriser les bassins d'orage en transformant leur fonction première de gestion des eaux pluviales en bassin d'agrément afin de valoriser l'aménagement paysager des parcs d'activité.

## LE VEGETAL

### Le bocage

► Préserver systématiquement le bocage existant initialement sur les sites des parcs d'activité et notamment les chemins bordés de talus plantés existant sur le parc d'activité prévu au Haut Theil, afin de maintenir les parcours de randonnée et de commencer à mettre en place un réseau de circulations douces sur le territoire communal.

### Les bois

► Favoriser la plantation d'arbres sur les parcs d'activité du Haut Theil et du Pont des Vaux, notamment sur les aires de stationnement privatives afin de renforcer leur intégration paysagère au sein de la trame bocagère du paysage communal.

### Les pommeraies

► Préserver les pommeraies existantes le long de D924 sur la séquence de coupure d'urbanisation maintenue entre le croisement de la voie ferrée avec la D924 et le bourg du Haut Theil.



Topographie  
Zones boisées

Espaces naturels structurants  
(rivières, ruisseaux, plans d'eau)  
Haies à conserver

## LA TRAME ROUTIERE

### Le maillage primaire

► Mettre en place une stratégie qualitative d'aménagement urbain des abords de la D924 établie selon le principe de la contre allée implantée le long de la D924 (parc d'activité du Haut Theil) ou le long de la voie ferrée (parc d'activité du Pont des Vaux), chaque parc d'activité sera desservi par un accès créé sur le D924.

### Le maillage secondaire

► Aménager et élargir la voie secondaire reliant le parc d'activité du Haut Theil au village de Saint-Planchers (D154) afin de faciliter et sécuriser le trafic croissant généré par ces nouvelles extensions urbaines.

### Le maillage tertiaire

► Maintenir les anciens chemins ruraux bordés de talus plantés d'arbres existants sur le site du futur parc d'activité du Haut Theil afin de contribuer à la mise en place d'un réseau de circulations douces sur le territoire communal.

## LA TRAME URBAINE

### La contre allée

► Desservir les parcs d'activité par une contre allée disposée en bordure de la D924 pour le parc du Haut Theil et en bordure de la voie ferrée pour le parc du Pont des Vaux. La contre allée à pour objectif d'orienter en bordure de la D924 ou de la voie ferrée les façades principales des bâtiments d'activité présentant souvent une meilleure qualité architecturale afin d'éviter les fonds de parcelles et leurs traditionnels dépôts et stockages divers. La contre allée offre également une lisibilité d'accès qui fait défaut dans la plupart des parcs d'activité actuels.

### Les voies perpendiculaires

► Organiser les parcs d'activités du Haut Theil et du Pont des Vaux selon un maillage de rues fixes délimitant des îlots parcellaires divisibles en parcelles de dimensions variables et adaptables en fonction de la demande sans nuire à la cohérence du maillage urbain prédéterminé constitué par la contre allée et les voies perpendiculaires. Les voies perpendiculaires à la D924 ou à la voie ferrée offriront des perspectives visuelles longues sur le paysage environnant.

### Les impasses

► Prévoir systématiquement des possibilités de prolongation des voies créées dans les parcs d'activité afin de ne pas constituer un maillage fermé mais plutôt un maillage ouvert offrant des possibilités d'interventions futures.

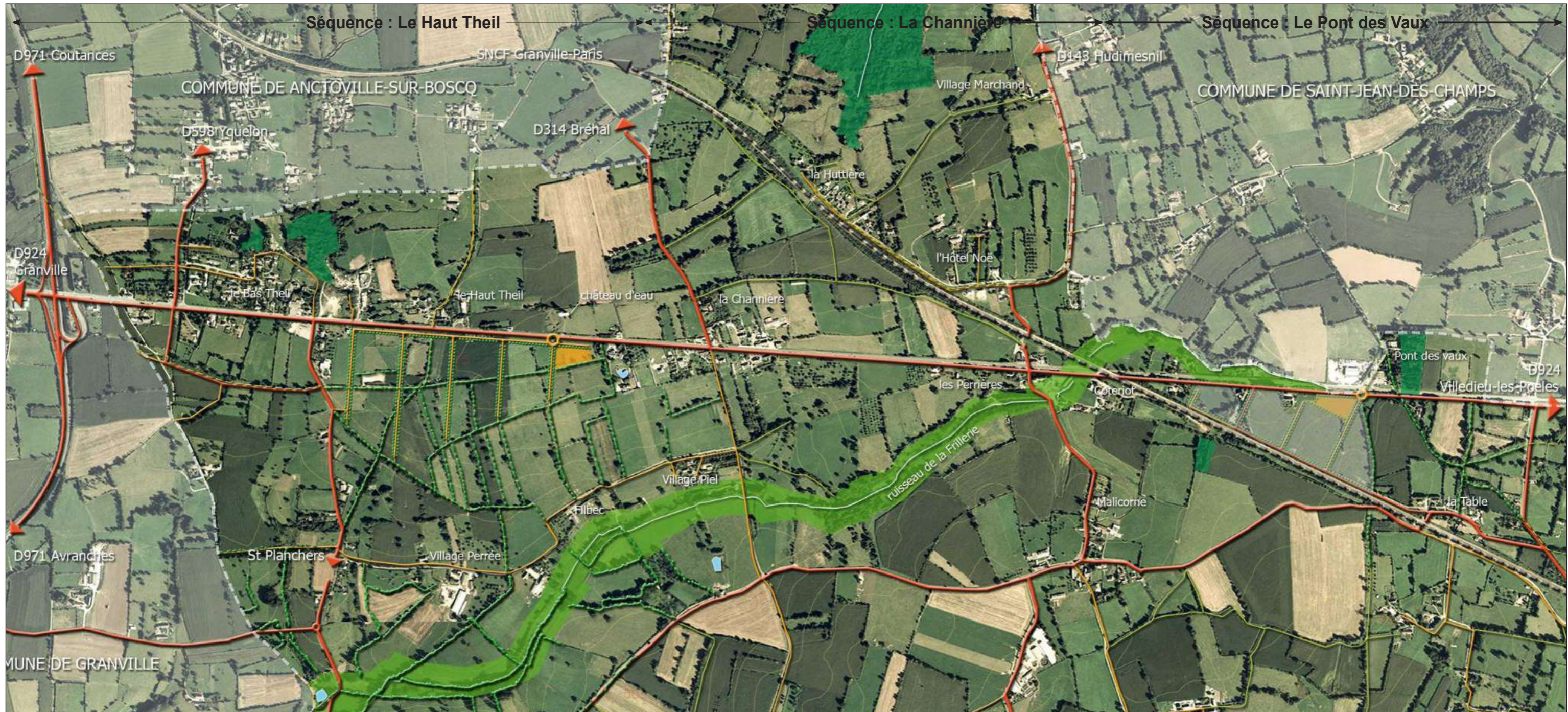
## LES ESPACES PUBLICS

### Les parkings d'entrée

► Aménager un espace public de qualité à l'entrée de chaque parc d'activité afin de marquer les accès depuis la D924 et afin de regrouper les entreprises nécessitant une vitrine commerciale plus importante.

### Les parkings privatifs

► Paysager fortement les parkings privatifs afin de minimiser l'impact visuel de ces grandes nappes de stationnement dans le paysage des parcs d'activité.



- |               |                                                                  |                     |                    |                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|
| Topographie   | Espaces naturels structurants (rivières, ruisseaux, plans d'eau) | Circulations douces | chemin de fer SNCF | Voies secondaires/extensions |
| Zones boisées | Haies à conserver                                                | Petite randonnée    | Voies principales  | Espaces publics majeurs      |



## LE VILLAGE

### Le village

► Organiser les structures urbaines des parcs d'activité de la même manière que la structure urbaine mise en place dans le village de Saint-Planchers, en constituant des îlots parcellaires offrant des surfaces de parcelles modulables en fonction de la demande sans modification des dimensions des îlots donc des espaces publics, afin d'établir une continuité urbaine entre le village et les parcs d'activité.

## LES HAMEAUX

### Les hameaux de la D924

► Restructurer les hameaux situés sur la D924 constitués à l'origine comme des villages rues avec des parcelles distribuées directement depuis la route. Le trafic actuel ne permet plus cette distribution et impose une desserte arrière des parcelles comme cela a été mis en place au village du Bas Theil.

### Les hameaux ruraux

► Stopper la croissance urbaine des hameaux ruraux situés le long des routes secondaires afin de ne pas augmenter le trafic aux carrefours de ces voies avec la D924.

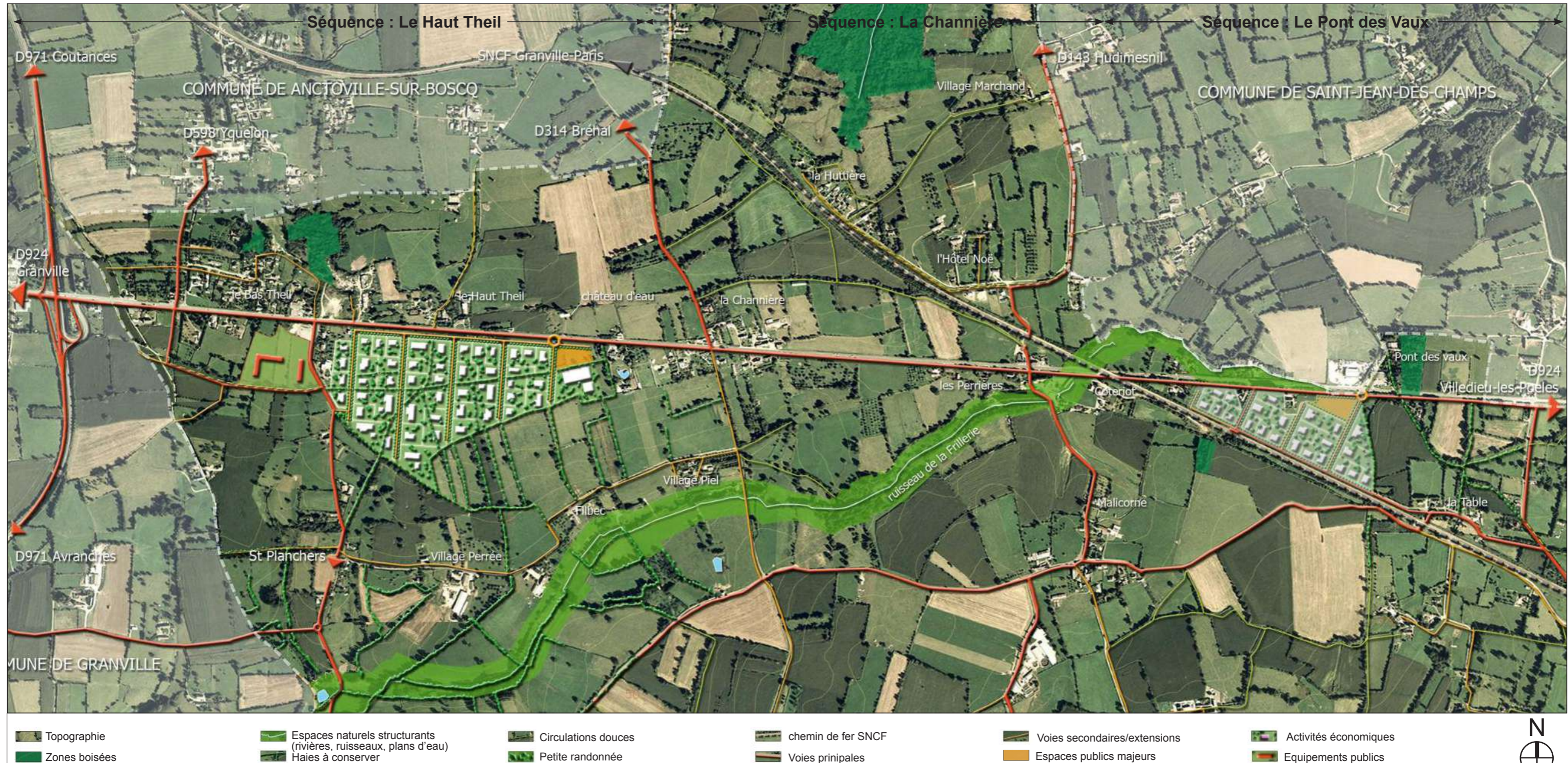
## LES LOTISSEMENTS

### Les lotissements du Bas Theil

► Inscrire les extensions des lotissements du village du Bas Theil dans un maillage urbain cohérent et favoriser la création de lotissements à cour en référence au bâti rural traditionnellement organisé autour d'une cour.

### Les lotissements des hameaux

► Stopper la croissance spontanée des lotissements dispersés sur le territoire communal afin de ne pas augmenter le trafic aux carrefours des voies secondaires débouchant sur la route principale D924.



## L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

### Les maisons rurales de la D924

► Contrôler l'architecture des anciennes maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 devenue inhabitable à cause des nuisances et accueillant désormais des activités commerciales. Les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères concernant l'aspect des constructions et le traitement des espaces extérieurs énoncés en annexe du règlement (annexe RPN du règlement : 1.4. Entrée de ville) seront applicables afin de créer une continuité entre les secteurs à urbaniser et les secteurs déjà urbanisés. Ces prescriptions porteront d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privés. L'objectif des prescriptions est de mettre en place une cohérence architecturale en luttant contre la fatalité de la surcharge commerciale.



LE PROJET URBAIN

## L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

### Les bâtiments d'activités

► Contrôler l'architecture des bâtiments d'activité à réaliser aux abords de la D924 par la réalisation de prescriptions spécifiques destinées à maîtriser la pollution visuelle générée systématiquement par les zones d'activités situées en entrée de ville. Ces prescriptions porteront d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privés. L'objectif des prescriptions est de mettre en place une cohérence architecturale en luttant contre la fatalité de la surcharge commerciale. (voir l'annexe RPN du règlement : 1.4. Entrée de ville)



## L'ARCHITECTURE PATRIMONIALE

### L'ancienne gare

► Préserver et valoriser l'ancienne gare et sa perspective arborée reliant la voie ferrée et la D924. La trame viaire du parc d'activité du Pont des Vaux est composée par rapport aux éléments forts du site constitués par l'ancienne gare, la perspective arborée et les voies ferrées, cette trame est composée par une contre allée disposée parallèlement aux voies ferrées et par des dessertes internes disposées parallèlement à l'allée arborée menant à l'ancienne gare et perpendiculairement aux voies ferrées. L'entrée de ville routière (D924) et l'entrée de ville ferroviaire (Paris-Granville) sont ici traitées conjointement.



L'ARCHITECTURE

## SEQUENCE : LE HAUT THEIL

### Le paysage

- ▶ Adapter les terrassements à la pente du site d'implantation du parc d'activité du Haut Theil en optimisant les terrassements afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage communal.
- ▶ Implanter les dessertes internes du parc d'activité du Haut Theil perpendiculairement à la D924 de manière à ouvrir des perspectives visuelles sur le vallon du ruisseau de la Prillerie situé en contre bas.
- ▶ Préserver systématiquement les éléments du bocage existant sur le site du parc d'activité du Haut Theil et notamment le chemin creux bordé de talus plantés d'arbres traversant le site.

### La trame viaire

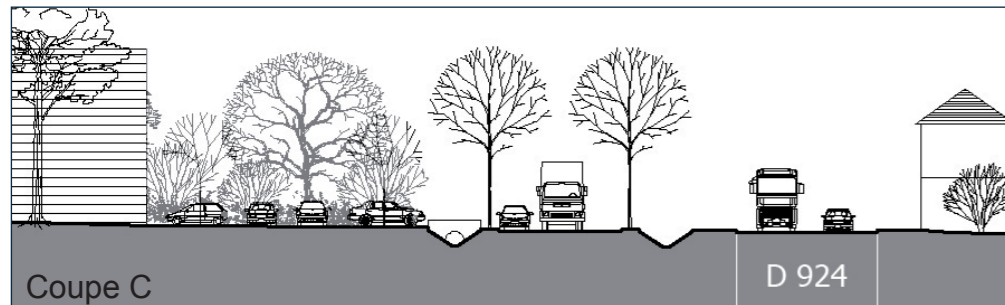
- ▶ Créer un accès sécurisé au parc d'activité du Haut Theil sur la D924 et élargir la voie secondaire (D154) afin de faciliter et sécuriser le trafic croissant généré par les extensions urbaines communales.
- ▶ Redonner une cohérence à la trame urbaine réalisée au village du Bas Theil en inscrivant les opérations avenir dans un plan d'ensemble du secteur.
- ▶ Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville. Aménager un espace public de qualité à l'entrée du parc d'activité du Haut Theil.

### Les formes urbaines

- ▶ Organiser la structure urbaine du Bas Theil et du parc d'activité du Haut Theil en constituant des îlots parcellaires afin d'établir une continuité de conception urbaine entre le village et le parc d'activité.
- ▶ Poursuivre le principe de desserte arrière des hameaux comprenant des parcelles distribuées directement depuis la route D924.
- ▶ Favoriser les lotissements à cour au village du Bas Theil en référence au bâti rural traditionnellement organisé autour d'une cour.

### L'architecture

- ▶ Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville. (voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)
- ▶ Contrôler la qualité architecturale des bâtiments d'activité par la réalisation de prescriptions portant d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privatifs. (voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)



## SEQUENCE - LA CHANNIERE

### Le paysage

- ▶ Préserver une coupure d'urbanisation entre les deux parcs d'activité prévus sur la D924 à partir du franchissement de la D924 par le pont de la voie ferrée, constituant un véritable repère sur le parcours de la D924.
- ▶ Mettre en valeur cette séquence d'entrée de ville à la fois routière et ferroviaire afin de constituer un véritable repère visuel.
- ▶ Préserver le paysage du bocage et du vallon humide de la Prillerie constituant cette coupure d'urbanisation.

### La trame viaire

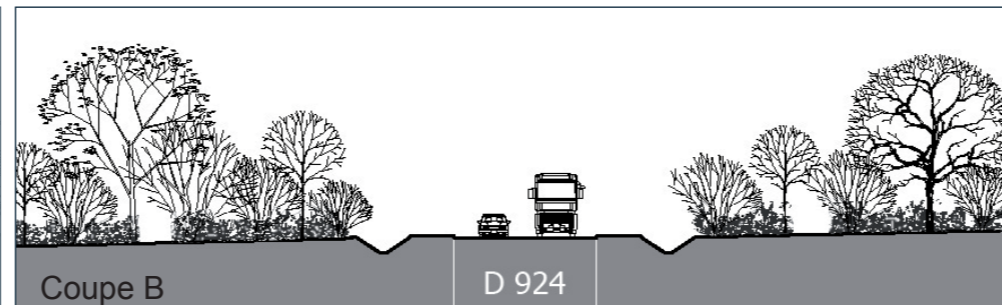
- ▶ Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies secondaires afin de ne pas augmenter le trafic aux débouchés sur la D924.

### Les formes urbaines

- ▶ Poursuivre le principe de desserte arrière des hameaux comprenant des parcelles distribuées directement depuis la route D924.

### L'architecture

- ▶ Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville. (voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)



## SEQUENCE - LE PONT DES VAUX

### Le paysage

- ▶ Mettre en valeur le paysage du site fortement marqué par le paysage ferroviaire constitué par les voies, le pont, la gare et son ancienne allée d'accès depuis la D924.
- ▶ Réaliser systématiquement des plantations d'alignement le long de la contre allée et des voies perpendiculaires de desserte du parc d'activité du Pont des Vaux.

### La trame viaire

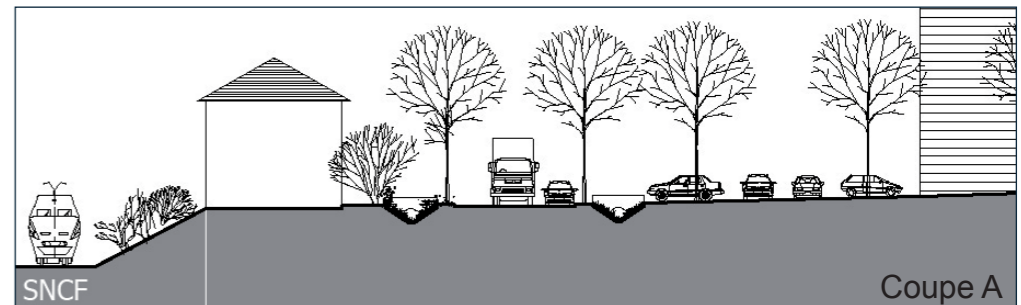
- ▶ Placer la contre allée de desserte du parc d'activité du Pont des Vaux en bordure de la voie ferrée.
- ▶ Organiser le tracé des voies de desserte interne du parc d'activité du Pont des Vaux parallèlement à l'allée d'accès à l'ancienne gare.
- ▶ Aménager un espace public de qualité à l'entrée du parc d'activité du Pont des Vaux afin de marquer les accès depuis la D924.

### Les formes urbaines

- ▶ Organiser la structure urbaine du parc d'activité du Pont des Vaux en constituant des îlots parcellaires afin d'établir une continuité de conception urbaine entre le village et le parc d'activité.
- ▶ Poursuivre le principe de desserte arrière des hameaux comprenant des parcelles distribuées directement depuis la route D924.

### L'architecture

- ▶ Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville. (voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)
- ▶ Contrôler la qualité architecturale des bâtiments d'activité par la réalisation de prescriptions portant d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privatifs. (voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)





DIAGNOSTIC DU SITE	ENJEUX	PROJET URBAIN
<b>LE PAYSAGE: LE RELIEF</b>		
<p><b>Les monts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le relief vallonné de la commune est ponctué de monts offrant de nombreux points de vue sur le territoire communal, la route Granville / Villedieu-les-Poêles traversant le territoire communal en ligne droite met particulièrement en valeur les vallonnements du relief communal. Le Village de Saint-Planchers est implanté sur un mont d'une altitude de 50 m situé à la confluence des ruisseaux de Corblain et de l'Oiselière. Certains lotissements récents de maisons individuelles ont été implantés sur des monts : le lotissement de la Blotière (59 m) et le lotissement de La Huttières (65 m )</li> </ul> <p><b>Les vallons</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le relief communal est creusé par de nombreux vallons, le vallon du ruisseau du Boscq marque la limite communale nord, le vallon du ruisseau de l'Oiselière marque la limite sud, le vallon du ruisseau de Corblain traverse le centre de la commune d'est en ouest. La convergence des vallons de l'Oiselière et du Corblain accueille le bourg de Saint-Planchers.</li> </ul> <p><b>Les tranchées et talus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nord du territoire communal est traversé par la voie ferrée Paris / Granville, les talus et les tranchées ferroviaires constituent une véritable coupure dans le paysage communal. Le pont marquant le croisement de la voie ferrée et de la route départementale D924 constitue un repère marquant dans le paysage communal.</li> </ul>	<p>► Préserver les nombreux points de vues offerts par le relief sur le paysage du territoire communal en favorisant l'intégration paysagère des extensions urbaines.</p> <p>► Protéger les vallons accueillant les cours d'eau de la commune et leur végétation humide afin de constituer de véritables corridors biologiques structurant fortement le paysage communal.</p> <p>► Adoucir et intégrer les coupures paysagères provoquées par les talus et les tranchées mis en œuvre pour la voie ferrée et la route départementale D 924.</p>	<p><b>Les monts</b></p> <p>► Valoriser particulièrement les points de vue offerts sur le paysage du territoire communal depuis le site du Haut Theil situé à une altitude de 75 m en disposant dans le sens de la pente les voies de desserte interne du parc d'activité prévu à cet endroit de façon à cadrer des perspectives visuelles sur le paysage et le village de Saint-Planchers situé en contrebas.</p> <p><b>Les vallons</b></p> <p>► Mettre en valeur le vallon accueillant le ruisseau de La Prillerie par le maintien d'une coupure d'urbanisation entre sa traversée sous le croisement de la D924 et de la voie ferrée Paris-Granville et le hameau du Haut Theil. Cette superposition de réseaux au lieu dit Les Perrières constitue une véritable porte ponctuant la D924.</p> <p><b>Les tranchées et talus</b></p> <p>► Valoriser particulièrement les points de vue offerts sur le territoire communal depuis les tranchées et les talus des voies ferrées en disposant les voies de desserte interne du parc d'activité prévu au Pont des Vaux, selon la même orientation que l'ancienne avenue menant à la gare ferroviaire aujourd'hui désaffectée.</p>

<b>LE PAYSAGE: L'HYDROGRAPHIE</b>		
<p><b>Les ruisseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trois ruisseaux sillonnent le territoire communal, au nord le ruisseau du Boscq, au sud le ruisseau de l'Oiselière et au centre le ruisseau de Corblain. Le parcours sinueux de ces ruisseaux est souligné par une végétation abondante rompant avec la régularité de la trame bocagère.</li> </ul> <p><b>Les plans d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Quelques plans d'eau ponctuent le parcours du ruisseau de l'Oiselière au lieu dit de La Moinerie, ces plans d'eau restent néanmoins peu mis en valeur.</li> </ul>	<p>► Protéger le paysage des vallons humides accueillant les nombreux cours d'eau de la commune en délimitant des espaces naturels protégés.</p> <p>► Préserver les étangs communaux et leurs abords et favoriser la mise en valeur de leur potentiel récréatif.</p>	<p><b>Les ruisseaux</b></p> <p>► Protéger les cours d'eau traversant la commune de l'afflux des eaux pluviales générées par les parcs d'activité en aménageant systématiquement des noues le long des voies de desserte interne afin de faciliter l'absorption des eaux et de qualifier le traitement paysagers des espaces public propre aux deux parcs.</p> <p><b>Les plans d'eau</b></p> <p>► Valoriser les bassins d'orage en transformant leur fonction première de gestion des eaux pluviales en bassin d'agrément afin de valoriser l'aménagement paysager des parcs d'activité.</p>

<b>LE PAYSAGE: LE VEGETAL</b>		
<p><b>Le bocage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le paysage communal est caractérisé par la trame régulière du bocage constituée de talus de terre levée plantés d'arbres délimitant des champs. La culture fourragère nécessitant des parcelles de plus grande superficie entraîne la destruction progressive de ce paysage communal caractéristique.</li> </ul> <p><b>Les bois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs boisés de la commune sont principalement situés au nord du territoire à proximité du ruisseau du Boscq. De nombreux petits bois situés en fond de vallons et sur les coteaux accompagnent le parcours sinueux des ruisseaux.</li> </ul> <p><b>Les pommeraies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La trame bocagère est ponctuée régulièrement par de nombreuses pommeraies occupant une ou plusieurs parcelles. Le village de Saint-Planchers s'organise en équerre autour d'une grande pommeraie bordée par le parking située le long de la rue des Pommiers.</li> </ul>	<p>► Protéger le paysage du bocage constitué de talus plantés d'arbres en favorisant sa préservation dans les projets d'extensions urbaines.</p> <p>► Protéger les quelques rares boisements existants sur le territoire communal.</p> <p>► Préserver les pommeraies éparpillées sur le territoire communal et maintenir la pommeraie existante au cœur du village en attente de son aménagement ultérieur en espace public.</p>	<p><b>Le bocage</b></p> <p>► Préserver systématiquement le bocage existant initialement sur les sites des parcs d'activité et notamment les chemins bordés de talus plantés existant sur le parc d'activité prévu au Haut Theil, afin de maintenir les parcours de randonnée et de commencer à mettre en place un réseau de circulations douces sur le territoire communal.</p> <p><b>Les bois</b></p> <p>► Favoriser la plantation d'arbres sur les parcs d'activité du Haut Theil et du Pont des Vaux, notamment sur les aires de stationnement privatives afin de renforcer leur intégration paysagère au sein de la trame bocagère du paysage communal.</p> <p><b>Les pommeraies</b></p> <p>► Préserver les pommeraies existantes le long de D924 sur la séquence de coupure d'urbanisation maintenue entre le croisement de la voie ferrée avec la D924 et le bourg du Haut Theil.</p>



DIAGNOSTIC DU SITE	ENJEUX	PROJET URBAIN
<b>LA TRAME VIAIRE : LA TRAME ROUTIERE</b>		
<p><b>Le maillage primaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire communal est compris dans le maillage triangulaire primaire reliant Granville, Villeudieu-Les-Poêles et Avranches. La commune est traversée d'est en ouest par la D924 reliant Granville et Villeudieu-Les-Poêles. La D924 est reliée directement à l'autoroute des estuaires A84 à Villeudieu-Les-Poêles. L'échangeur de la D971 situé en limite communale ouest relie Saint-Planchers à Coutances et Avranches. Cette situation privilégiée met la commune de Saint-Planchers en relation avec quatre grandes villes du département.</li> </ul> <p><b>Le maillage secondaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune est traversée par un maillage secondaire reliant le maillage primaire et convergeant vers le village de Saint-Planchers. Le bourg situé à mi-chemin entre la D 924 au nord et la D 973 au sud, se trouve donc situé à l'écart des grands axes routiers et néanmoins correctement relié avec eux.</li> </ul> <p><b>Le maillage tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire communal est parcouru par un maillage tertiaire très développé nécessité par la desserte de son l'urbanisation diffuse constituée de nombreux hameaux dispersés, de lotissements éparpillés et de fermes isolées de façon régulière sur la totalité du territoire communal.</li> </ul>	<p>► Contrôler l'aménagement des abords de la D924 en mettant en place un véritable projet d'entrée de ville maîtrisé.</p> <p>► Adapter le gabarit des routes secondaires à l'accroissement du trafic généré par les extensions urbaines du village et par les nouveaux parcs d'activité.</p> <p>► Maintenir et entretenir le maillage tertiaire desservant les hameaux et les fermes les plus reculées en conservant leur caractère de chemins ruraux.</p>	<p><b>Le maillage primaire</b></p> <p>► Mettre en place une stratégie qualitative d'aménagement urbain des abords de la D924 établie selon le principe de la contre allée implantée le long de la D924 (parc d'activité du Haut Theil) ou le long de la voie ferrée (parc d'activité du Pont des Vaux), chaque parc d'activité sera desservi par un accès créer sur le D924.</p> <p><b>Le maillage secondaire</b></p> <p>► Aménager et élargir la voie secondaire reliant le parc d'activité du Haut Theil au village de Saint-Planchers (D154) afin de faciliter et sécuriser le trafic croissant généré par ces nouvelles extensions urbaines.</p> <p><b>Le maillage tertiaire</b></p> <p>► Maintenir les anciens chemins ruraux bordés de talus plantés d'arbres existants sur le site du futur parc d'activité du Haut Theil afin de contribuer à la mise en place d'un réseau de circulations douces sur le territoire communal.</p>

<b>LA TRAME VIAIRE : LA TRAME URBAINE</b>		
<p><b>Les rues</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les rues du village de Saint-Planchers sont constituées par la rue principale (rue des Pommiers) reliant l'église et la Mairie situées au sud du bourg avec les équipements scolaires et sportifs situés au nord. Cette rue n'est bâtie que d'un coté, l'autre coté étant occupé par une pommeraie contournée au nord par une autre rue également bâtie que d'un coté. Ces deux rues disposées en équerre placent donc la pommeraie au cœur du village.</li> </ul> <p><b>Les boucles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le village de Saint-Planchers s'est agrandi selon le principe du lotissement consistant à lotir des terrains libres en optimisant la voirie sans que ces diverses opérations successives soit envisagées dans le cadre d'un plan de cohérence urbaine visant à constituer à terme un maillage pour le village, certain de ces lotissements sont organisés de part et d'autre d'une voirie réalisée en boucle.</li> </ul> <p><b>Les impasses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions urbaines du village et des hameaux réalisées sous forme de lotissements ainsi que les lotissements isolés sont souvent desservis par une voie se terminant en impasse, ce dispositif autarcique ne peut constituer le maillage cohérent nécessaire au développement urbain du village et des lotissements isolés.</li> </ul>	<p>► Inciter à la création d'un véritable maillage urbain afin de favoriser la circulation dans le village en évitant la prolifération des voies en impasse définitive.</p> <p>► Inscrire toutes les voies créées pour la desserte de lotissements dans un plan d'ensemble dans le but de constituer à terme un maillage urbain cohérent pour le village.</p> <p>► Stopper la création irréversible de voies nouvelles en impasses définitives en prévoyant leur raccordement ultérieur à un maillage urbain défini dans les orientations d'aménagement.</p>	<p><b>La contre allée</b></p> <p>► Desservir les parcs d'activité par une contre allée disposée en bordure de la D924 pour le parc du Haut Theil et en bordure de la voie ferrée pour le parc du Pont des vaux. La contre allée à pour objectif d'orienter en bordure de la D924 ou de la voie ferrée les façades principales des bâtiments d'activité présentant souvent une meilleure qualité architecturale afin d'éviter les fonds de parcelles et leurs traditionnels dépôts et stockages divers. La contre allée offre également une lisibilité d'accès qui fait défaut dans la plupart des parcs d'activité actuels.</p> <p><b>Les voies perpendiculaires</b></p> <p>► Organiser les parcs d'activités du Haut Theil et du Pont des Vaux selon un maillage de rues fixes délimitant des îlots parcellaires divisibles en parcelles de dimensions variables et adaptables en fonction de la demande sans nuire à la cohérence du maillage urbain prédéterminé constitué par la contre allée et les voies perpendiculaires. Les voies perpendiculaires à la D924 ou à la voie ferrée offriront des perspectives visuelles longues sur le paysage environnant.</p> <p><b>Les impasses</b></p> <p>► Prévoir systématiquement des possibilités de prolongation des voies créées dans les parcs d'activité afin de ne pas constituer un maillage fermé mais plutôt un maillage ouvert offrant des possibilités d'interventions futures.</p>

<b>LA TRAME VIAIRE : LES ESPACES PUBLICS</b>		
<p><b>Les parkings</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le village ne possède pas d'espace public de type place mais seulement deux grands parkings associés à des équipements publics. Le parking situé rue des Pommiers le long de la pommeraie du centre bourg dégage une belle perspective sur l'église et son cimetière. Le parking des équipements scolaires et de loisirs offre un grand espace potentiellement aménageable en véritable espace public.</li> </ul> <p><b>Les squares</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les lotissements communaux réservent peu d'espace supplémentaire à la voirie strictement nécessaire à la desserte des maisons, à l'exception d'un petit square situé à l'entrée du lotissement en impasse de la Provostière. Ce square offre un espace de convivialité partagé par les riverains du lotissement et des lotissements voisins.</li> </ul>	<p>► Saisir l'opportunité de créer un espace public majeur au cœur du village en préservant l'espace actuel de la pommeraie et en prévoyant son aménagement ultérieur en espace public favorisant l'implantation de commerces de proximité et d'équipements.</p> <p>► Favoriser la création d'espaces verts de proximité dans chaque projet de lotissement afin de les désenclaver en constituant de véritables espaces partagés créateur de liens sociaux.</p>	<p><b>Les parkings d'entrée</b></p> <p>► Aménager un espace public de qualité à l'entrée de chaque parc d'activité afin de marquer les accès depuis la D924 et afin de regrouper les entreprises nécessitant une vitrine commerciale plus importante.</p> <p><b>Les parkings privatifs</b></p> <p>► Paysager fortement les parkings privatifs afin de minimiser l'impact visuel de ces grandes nappes de stationnement dans le paysage des parcs d'activité.</p>

DIAGNOSTIC DU SITE	ENJEUX	PROJET URBAIN
<b>LES FORMES URBAINES : LE VILLAGE</b>		
<p><b>Le Village</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le village de Saint-Planchers est constitué comme un village-rue dont la particularité est d'être bâti que d'un seul coté. Cette rue formant une équerre autour d'une pommeraie distribue des parcelles sur lesquelles sont implantées des maisons de ville disposées soit à l'alignement et en mitoyenneté, soit isolément et perpendiculairement à la rue. Le village comprend l'ensemble des équipements de la commune répartis aux deux extrémités du village, l'église et la mairie au sud , les équipements scolaires et de loisirs au nord.</li> </ul>	<p>► Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain du village de Saint-Planchers organisé autour de la pommeraie existante, en favorisant la mutation de la structure urbaine initiale du village-rue en maillage urbain délimitant des îlots parcellaires.</p>	<p><b>Le village</b></p> <p>► Organiser les structures urbaines des parcs d'activité de la même manière que la structure urbaine mise en place dans le village de Saint-Planchers, en constituant des îlots parcellaires offrant des surfaces de parcelles modulables en fonction de la demande sans modification des dimensions des îlots donc des espaces publics, afin d'établir une continuité urbaine entre le village et les parcs d'activité.</p>
<b>LES FORMES URBAINES : LES HAMEAUX</b>		
<p><b>Les hameaux de la D924</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les hameaux de la D924 situés aux carrefours avec le maillage secondaire (Le Bas Theil, La Channière) sont constitués à l'origine comme des villages rues dont les parcelles sont distribuées directement depuis la route. Le trafic actuel ne permet plus cette distribution et impose une desserte arrière des parcelles (Le Bas Theil).</li> </ul> <p><b>Les hameaux ruraux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les hameaux ruraux situés sur les maillages secondaire et tertiaire sont constitués par un bâti généralement disposé perpendiculairement à la route et organisé autour de grandes cours. Ce dispositif caractéristique du milieu rural est abandonné dans les extensions de ces hameaux au profit de l'addition de nouvelles parcelles constructibles implantées le long des routes existantes.</li> </ul>	<p>► Sécuriser les accès aux maisons des villages situés de part et d'autre de la D 924 en favorisant une desserte arrière.</p> <p>► Stopper l'étalement urbain des hameaux ruraux le long des routes existantes en favorisant leur renouvellement urbain dans leurs limites actuelles du bâti. Promouvoir le dispositif rural du bâti à cour dans les projets d'extensions urbaines.</p>	<p><b>Les hameaux de la D924</b></p> <p>► Restructurer les hameaux situés sur la D924 constitués à l'origine comme des villages rues avec des parcelles distribuées directement depuis la route. Le trafic actuel ne permet plus cette distribution et impose une desserte arrière des parcelles comme cela a été mis en place au village du Bas Theil.</p> <p><b>Les hameaux ruraux</b></p> <p>► Stopper la croissance urbaine des hameaux ruraux situés le long des routes secondaires afin de ne pas augmenter le trafic aux carrefours de ces voies avec la D924.</p>
<b>LES FORMES URBAINES : LES LOTISSEMENTS</b>		
<p><b>Les lotissements du village</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les lotissements constituent la forme principale d'extension urbaine du village et des hameaux. Cette organisation urbaine nouvelle rompt avec les structures urbaines initiales du village et des hameaux au profit de la structure urbaine banalisée du lotissement de maisons individuelles contemporain. Le village de Saint-Planchers s'étend par l'adjonction de lotissements juxtaposés les uns aux autres, leurs voies de desserte ne constituent pas le maillage nécessaire au développement à long terme du village . Les hameaux sont urbanisés par l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées de part et d'autre des routes, ce dispositif rompt avec l'organisation rurale du bâti autour d'une grande cour.</li> </ul> <p><b>Les lotissements des hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs lotissements de maisons individuelles isolés sont dispersés sur le territoire communal. Ces lotissements sont situés sur des points hauts offrant souvent des points de vue remarquables (La Blottière, La Huttière). Le lotissement de la Blottière s'est développé à partir d'un système de voies en impasse disposées perpendiculairement à la route et desservant plusieurs parcelles en profondeur. Ce dispositif constitué de voies de desserte privatives non intégrées dans un plan d'aménagement d'ensemble génère des incohérences distributives comme les voies en impasse juxtaposées l'une à l'autre en mitoyenneté.</li> </ul>	<p>► Inscrire les lotissements du village de Saint-Planchers dans un maillage urbain cohérent et favoriser la création de lotissements à cour en référence au bâti rural traditionnellement organisé autour d'une cour.</p> <p>► Stopper l'étalement urbain généré par la croissance spontanée des lotissements dispersés sur le territoire communal.</p>	<p><b>Les lotissements du Bas Theil</b></p> <p>► Inscrire les extensions des lotissements du village du Bas Theil dans un maillage urbain cohérent et favoriser la création de lotissements à cour en référence au bâti rural traditionnellement organisé autour d'une cour.</p> <p><b>Les lotissements des hameaux</b></p> <p>► Stopper la croissance spontanée des lotissements dispersés sur le territoire communal afin de ne pas augmenter le trafic aux carrefours des voies secondaires débouchant sur la route principale D924.</p>
<b>SYNTHESE DIAGNOSTIC / ENJEUX / PROJET</b>		<b>18</b>

DIAGNOSTIC DU SITE	ENJEUX	PROJET URBAIN
<b>L'ARCHITECTURE : L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE</b>		
<p><b>La maison rurale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons rurales présentent différents types d'implantations caractéristiques, les maisons rurales en bande sont accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement ou légèrement en retrait par rapport à l'espace public, les maisons rurales perpendiculaires sont implantées perpendiculairement à l'espace public en ménageant une cour sur le coté, les fermes sont composées de divers corps de bâtiments organisés autour d'une grande cour. La maison rurale est majoritairement constituée par un volume d'une hauteur d'un étage franc sur rez-de-chaussée couvert par un toit à deux pentes offrant des combles souvent éclairés par la lucarne triangulaire typiquement régionale réalisée en pierre dans le plan de la façade. Cette architecture est généralement construite en pierre apparente et parfois enduite, quelques exemples d'architectures réalisées en terre subsistent dans les hameaux. Les couvertures sont généralement réalisées en ardoises. Les menuiseries extérieures sont généralement réalisées en bois peint en blanc ou en gris clair, elles sont complétées par des volets de même teinte constituant un ornement architectural indissociable de la façade.</li> </ul>	<p>► Favoriser la continuité architecturale avec les modes d'implantation et les volumes de l'architecture locale en évitant le pastiche néorégionaliste.</p>	<p><b>Les maisons rurales de la D924</b></p> <p>► Contrôler l'architecture des anciennes maisons rurales situées de part et d'autres de la D924 devenue inhabitable à cause des nuisances et accueillant désormais des activités commerciales. Les prescriptions urbaines ,architecturales et paysagères concernant l'aspect des constructions et le traitement des espaces extérieurs énoncées en annexe du règlement (annexe RPN du règlement : 1.4. Entrée de ville) seront applicables afin de créer une continuité entre les secteurs à urbaniser et les secteurs déjà urbanisés. Ces prescriptions porteront d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privatifs. L'objectif des prescriptions est de mettre en place une cohérence architecturale en luttant contre la fatalité de la surenchère commerciale.</p>

<b>L'ARCHITECTURE : L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE</b>		
<p><b>La maison individuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons isolées sont constituées par les maisons des lotissements implantées au milieu de leur parcelle et en retrait de l'espace public. Ces maisons isolées sont majoritairement constituées par un volume d'une hauteur de rez-de-chaussée avec combles aménagés éclairés par des fenêtres de toit, complété par le volume juxtaposé du garage. Certaines de ces maisons sont accolées deux à deux par le garage. Cette architecture banalisée est construite en parpaing recouvert d'un enduit coloré et couverte par un toit à deux pentes en ardoises. Les clôtures délimitant l'espace public sont souvent maçonnées en partie basse et végétalisées en partie haute, les clôtures délimitant les jardins sont végétalisées par des plantations persistantes.</li> </ul>	<p>► Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité et lutter contre à la banalité de l'architecture pavillonnaire de catalogue.</p>	<p><b>Les bâtiments d'activités</b></p> <p>► Contrôler l'architecture des bâtiments d'activité à réaliser aux abords de la D924 par la réalisation de prescriptions spécifiques destinées à maîtriser la pollution visuelle générée systématiquement par les zones d'activités situées en entrée de ville. Ces prescriptions porteront d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privatifs. L'objectif des prescriptions est de mettre en place une cohérence architecturale en luttant contre la fatalité de la surenchère commerciale.(voir l'annexe RPN du règlement : 1.4. Entrée de ville)</p>

<b>L'ARCHITECTURE : L'ARCHITECTURE PATRIMONIALE</b>		
<p><b>L'architecture patrimoniale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'architecture patrimoniale est constituée par les bâtiments à préserver pour leurs qualités architecturales en autorisant exceptionnellement leur changement d'affectation (activité agricole / logement) afin de favoriser leur réhabilitation malgré leur situation en zone agricole leur interdisant tout changement d'affectation. Les architectures sont sélectionnées pour leur capacité à témoigner d'une architecture rurale de qualité, remarquable par sa simplicité, son économie de moyen, son intégration à l'environnement et la pertinence des techniques constructives mises en œuvre.(localisation voir plan ci après)</li> </ul>	<p>► Protéger de la disparition les exemples d'architecture agricole rurale de qualité situés dans les zones agricoles, en autorisant leur changement d'affectation en habitation, de manière à favoriser leur réhabilitation.</p>	<p><b>L'ancienne gare</b></p> <p>► Préserver et valoriser l'ancienne gare et sa perspective arborée reliant la voie ferrée et la D924. La trame viaire du parc d'activité du Pont des Vaux est composée par rapport aux éléments forts du site constitués par l'ancienne gare, la perspective arborée et les voies ferrées, cette trame est composée par une contre allée disposée parallèlement aux voies ferrées et par des dessertes internes disposées parallèlement à l'allée arborée menant à l'ancienne gare et perpendiculairement aux voies ferrées. L'entrée de ville routière (D924) et l'entrée de ville ferroviaire (Paris-Granville) sont ici traitées conjointement.</p>

DIAGNOSTIC DU SITE	ENJEUX	PROJET URBAIN
<b>SEQUENCE : LE HAUT THEIL</b>		
<p><b>Localisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La séquence du Haut Theil sur la D924 est comprise entre le hameau de La Chanière et le village du Bas Theil situé à proximité de l'échangeur avec la D971. Cette séquence est caractérisée par l'aménagement du nouveau parc d'activité face au hameau du Haut Theil.</li> </ul> <p><b>Le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le relief est caractérisé comme l'indique la toponymie du site par une forte déclivité de la D924 entre le Haut Theil et le Bas Theil.</li> <li>Le château d'eau ponctue le point le plus haut de la commune (75 m ngf) sur la rive droite de la D924 entre le hameau de la Chanière et le Haut Theil.</li> </ul> <p>• Le paysage du bocage constitué de haies arborées et d'un chemin creux structure fortement le secteur agricole sur lequel est prévu la création du parc d'activité du Haut Theil.</p> <p><b>La trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La trame routière principale est caractérisée par la proximité avec l'échangeur entre la D924 et la D971 rendant le secteur très accessible et par le croisement entre la D924 et la D154 accédant au village de Saint-Planchers et aux lotissements d'Anctoville-sur-Bosq.</li> <li>La trame urbaine est composée des voies en impasse et en boucle créées sans plan d'ensemble pour desservir les nouveaux lotissements réalisés de façon continue entre le Bas Theil et Anctoville-sur-Bosc.</li> <li>Les parkings ne sont pas aménagés et liés aux activités commerciales situées de part et d'autre de la D924 à la traversée du village du Bas Theil.</li> </ul> <p><b>Les formes urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le village du Bas Theil subit compte tenu de sa situation géographique très attractive une croissance urbaine désorganisée composée de lotissements juxtaposés les uns aux autres sans plan d'ensemble.</li> <li>Le hameau du Haut Theil comme les autres hameaux dispersés de part et d'autre de la D924 présente des parcelles directement desservies depuis la D924.</li> <li>Les lotissements réalisés dans le cadre des extensions urbaines du village du Bas Theil sont réalisés autour d'espaces extérieurs réduits constitués essentiellement par les voies de desserte.</li> </ul> <p><b>L'architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'architecture traditionnelle des maisons rurales en pierre situées aux abords de la D924 est souvent endommagée par les nombreuses enseignes publicitaires générées par leur transformation en bâtiments d'activités commerciales.</li> <li>L'architecture contemporaine des maisons individuelles réalisées dans les lotissements est caractérisée par la banalité de la maison sur catalogue.</li> </ul>	<p>► Maîtriser l'insertion paysagère du parc d'activité prévu au hameau du Haut Theil.</p> <p>► Valoriser les points de vue offerts sur le vallon du ruisseau de la Prillerie.</p> <p>► Préserver le paysage du bocage au sein des secteurs à urbaniser.</p> <p>► Sécuriser les débouchés de la D154 sur la D924 en fonction de l'augmentation du trafic générée par les projets communaux de croissance urbaine.</p> <p>► Maîtriser la cohérence de la trame urbaine générée par les opérations réalisées successivement.</p> <p>► Maîtriser l'aménagement des parkings des activités commerciales implantées dans les secteurs urbanisés aux abords de la D924.</p> <p>► Maîtriser la croissance urbaine du village du Bas Theil dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.</p> <p>► Contrôler la croissance urbaine du Hameau du Haut Theil.</p> <p>► Favoriser dans les lotissements la réalisation d'espaces collectifs partagés généreux en référence à la cour du bâti rural.</p> <p>► Contrôler la transformation des maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 en bâtiments commerciaux.</p> <p>► Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité afin de lutter contre à la banalité de l'architecture pavillonnaire de catalogue.</p>	<p><b>Le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Adapter les terrassements a la pente du site d'implantation du parc d'activité du Haut Theil en optimisant les terrassements afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage communal.</li> <li>► Implanter les dessertes internes du parc d'activité du Haut Theil perpendiculairement à la D924 de manière à ouvrir des perspectives visuelles sur le vallon du ruisseau de la Prillerie situé en contre bas.</li> <li>► Préserver systématiquement les éléments du bocage existant sur le site du parc d'activité du Haut Theil et notamment le chemin creux bordé de talus plantés d'arbres traversant le site.</li> </ul> <p><b>La trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Créer un accès sécurisé au parc d'activité du Haut Theil sur la D924 et élargir la voie secondaire (D154) afin de faciliter et sécuriser le trafic croissant généré par les extensions urbaines communales.</li> <li>► Redonner une cohérence à la trame urbaine réalisée au village du Bas Theil en inscrivant les opérations avenir dans un plan d'ensemble du secteur.</li> </ul> <p>► Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville. Aménager un espace public de qualité à l'entrée du parc d'activité du Haut Theil.</p> <p><b>Les formes urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Organiser la structure urbaine du Bas Theil et du parc d'activité du Haut Theil en constituant des îlots parcellaires afin d'établir une continuité de conception urbaine entre le village et le parc d'activité.</li> </ul> <p>► Poursuivre le principe de desserte arrière des hameaux comprenant des parcelles distribuées directement depuis la route D924.</p> <p>► Favoriser les lotissements à cour au village du Bas Theil en référence au bâti rural traditionnellement organisé autour d'une cour.</p> <p><b>L'architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville. (voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)</li> <li>► Contrôler la qualité architecturale des bâtiments d'activité par la réalisation de prescriptions portant d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privés.(voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)</li> </ul>
<b>SEQUENCE - LA CHANNIERE</b>		
<p><b>Localisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La séquence de la Chanière sur la D924 est comprise entre le pont de la voie ferrée franchissant la D924 au lieu dit Les Perrières et le hameau de la Chanière. Cette séquence paysagère est préservée comme coupure d'urbanisation.</li> </ul> <p><b>Le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La séquence de la Chanière est caractérisée par la déclivité du relief sur la rive gauche de la D924 offrant des vues sur le paysage du vallon du ruisseau de la Prillerie situé en contrebas.</li> </ul> <p>• Le ruisseau de la Prillerie croise la D924 et la voie ferrée au lieu dit Les Perrières.</p> <p>• Le paysage du bocage constitué de haies arborées est ponctué de quelques pommeraies plantées aux abords de la D924.</p> <p><b>La trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La trame routière principale est recoupée par deux routes secondaires traversant la D924 aux lieux dits Les Perrières (D143) et La Chanière (D314).</li> </ul> <p><b>Les formes urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les hameaux des Perrières et de la Chanière comme les autres hameaux dispersés de part et d'autre de la D924 présentent des parcelles directement desservies depuis la D924.</li> </ul> <p><b>L'architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'architecture traditionnelle des maisons rurales en pierre situées aux abords de la D924 est souvent endommagée par les nombreuses enseignes publicitaires générées par leur transformation en bâtiments d'activités commerciales.</li> </ul>	<p>► Valoriser les points de vue offerts depuis la D924 sur le vallon du ruisseau de la Prillerie.</p> <p>► Mettre en valeur le croisement du ruisseau de la Prillerie avec la D924 et la voie ferrée.</p> <p>► Préserver le paysage du bocage et les pommeraies existantes.</p> <p>► Sécuriser les débouchés de la D143 et de la D314 sur la D924.</p> <p>► Contrôler la croissance urbaine des hameaux des Perrières et de La Chanière.</p> <p>► Contrôler la transformation des maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 en bâtiments commerciaux.</p>	<p><b>Le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Préserver une coupure d'urbanisation entre les deux parcs d'activité prévus sur la D924 à partir du franchissement de la D924 par le pont de la voie ferrée, constituant un véritable repère sur le parcours de la D924.</li> <li>► Mettre en valeur cette séquence d'entrée de ville à la fois routière et ferroviaire afin de constituer un véritable repère visuel.</li> <li>► Préserver le paysage du bocage et du vallon humide de la Prillerie constituant cette coupure d'urbanisation.</li> </ul> <p><b>La trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies secondaires afin de ne pas augmenter le trafic aux débouchés sur la D924.</li> </ul> <p><b>Les formes urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Poursuivre le principe de desserte arrière des hameaux comprenant des parcelles distribuées directement depuis la route D924.</li> </ul> <p><b>L'architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville.(voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)</li> </ul>

DIAGNOSTIC DU SITE	ENJEUX	PROJET URBAIN
<b>SEQUENCE - LE PONT DES VAUX</b>		
<p><b>Localisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La séquence du Pont des Vaux sur la D924 est comprise entre le hameau du Pont des Vaux et le pont de la voie ferrée franchissant la D924 au hameau des Perrières. Cette séquence urbaine est caractérisée par l'aménagement d'un nouveau parc d'activité autour de l'ancienne gare SNCF située au lieu dit Coteriot.</li> </ul> <p><b>Le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le relief est marqué par les talus et tranchées des voies ferrées de la ligne Paris-Granville bordant la partie sud du site.</li> <li>Un alignement de peupliers borde la D924 aux abords de l'allée arborée menant à l'ancienne gare aujourd'hui désaffectée.</li> </ul> <p><b>La trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La trame routière principale est caractérisée par son croisement avec la voie ferrée Paris-Granville définissant la géométrie triangulaire du site.</li> <li>La trame routière secondaire est composée par l'allée d'accès à l'ancienne gare se poursuivant par la D470 longeant les voies ferrées et par la D151 débouchant sur la D924 au Pont des Vaux.</li> </ul> <p><b>Les formes urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stopper les implantations linéaires de bâtiments d'activité le long de la D924 (Bâtiments du Pont des Vaux)</li> <li>Les hameaux du Pont des Vaux et de Coteriot situés de part et d'autre de la D924 présentent des parcelles directement desservies depuis la D924.</li> </ul> <p><b>L'architecture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'architecture traditionnelle des maisons rurales en pierre situées aux abords de la D924 est souvent endommagée par les nombreuses enseignes publicitaires générées par leur transformation en bâtiments d'activités commerciales.</li> <li>L'architecture contemporaine des bâtiments d'activités existants aux abords de la D924 au Pont des Vaux doit être maîtrisée afin de mettre en valeur l'entrée de ville.</li> </ul>	<p>► Favoriser l'intégration du relief artificiel des talus et des tranchées ferroviaires dans l'aménagement du site.</p> <p>► Protéger et poursuivre les anciennes plantations d'alignement existant sur le site.</p> <p>► Prendre en compte le croisement des deux types d'entrée de ville : routière et ferroviaire.</p> <p>► Prendre en compte l'allée d'accès à l'ancienne gare tracée entre la D924 et la gare.</p> <p>► Mettre en place une structure urbaine forte structurant le parc d'activité prévu et offrant la souplesse nécessaire pour répondre à la diversité de la demande.</p> <p>► Contrôler la croissance urbaine des Hameaux desservis depuis la D924.</p> <p>► Contrôler la transformation des maisons rurales situées de part et d'autre de la D924 en bâtiments commerciaux.</p> <p>► Favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine de qualité afin de lutter contre à la banalité de l'architecture commerciale.</p>	<p><b>Le paysage</b></p> <p>► Mettre en valeur le paysage du site fortement marqué par le paysage ferroviaire constitué par les voies, le pont, la gare et son ancienne allée d'accès depuis la D924.</p> <p>► Réaliser systématiquement des plantations d'alignement le long de la contre allée et des voies perpendiculaires de desserte du parc d'activité du Pont des Vaux.</p> <p><b>La trame viaire</b></p> <p>► Placer la contre allée de desserte du parc d'activité du Pont des Vaux en bordure de la voie ferrée.</p> <p>► Organiser le tracé des voies de desserte interne du parc d'activité du Pont des Vaux parallèlement à l'allée d'accès à l'ancienne gare.</p> <p>► Aménager un espace public de qualité à l'entrée du parc d'activité du Pont des Vaux afin de marquer les accès depuis la D924.</p> <p><b>Les formes urbaines</b></p> <p>► Organiser la structure urbaine du parc d'activité du Pont des Vaux en constituant des îlots parcellaires afin d'établir une continuité de conception urbaine entre le village et le parc d'activité.</p> <p>► Poursuivre le principe de desserte arrière des hameaux comprenant des parcelles distribuées directement depuis la route D924.</p> <p><b>L'architecture</b></p> <p>► Appliquer les mêmes règles aux secteurs déjà urbanisés que celles définies pour les secteurs à urbaniser afin de maintenir la continuité du projet d'entrée de ville.(voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)</p> <p>► Contrôler la qualité architecturale des bâtiments d'activité par la réalisation de prescriptions portant d'une part sur l'aspect des constructions en traitant des façades, des toitures, des enseignes et de la publicité ainsi que des clôtures et d'autre part sur le traitement des espaces extérieurs en traitant de l'aménagement des espaces publics et de l'aménagement des espaces extérieurs privés.(voir règlement annexe RPN : 1.5 Entrée de ville)</p>

## SYNTHESE SECURITE - NUISANCES

**Sécurité routière**

- La sécurité routière actuelle du croisement de la D 924 avec la route d'accès au village de St Planchers D 154 est assurée par un «tourne à gauche».
- La sécurité routière actuelle au village du Bas Theil est assurée par une interdiction de tourner à gauche.

**Nuisances**

- La D 924 n'est pas classée au bruit par arrêté préfectoral.

► Adapter la sécurité routière des entrées de ville à l'augmentation du trafic généré par les extensions urbaines envisagées.

► Prendre en compte le bruit généré par le trafic routier dans l'aménagement des secteurs à urbaniser.

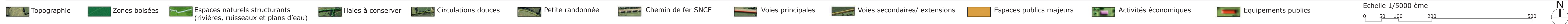
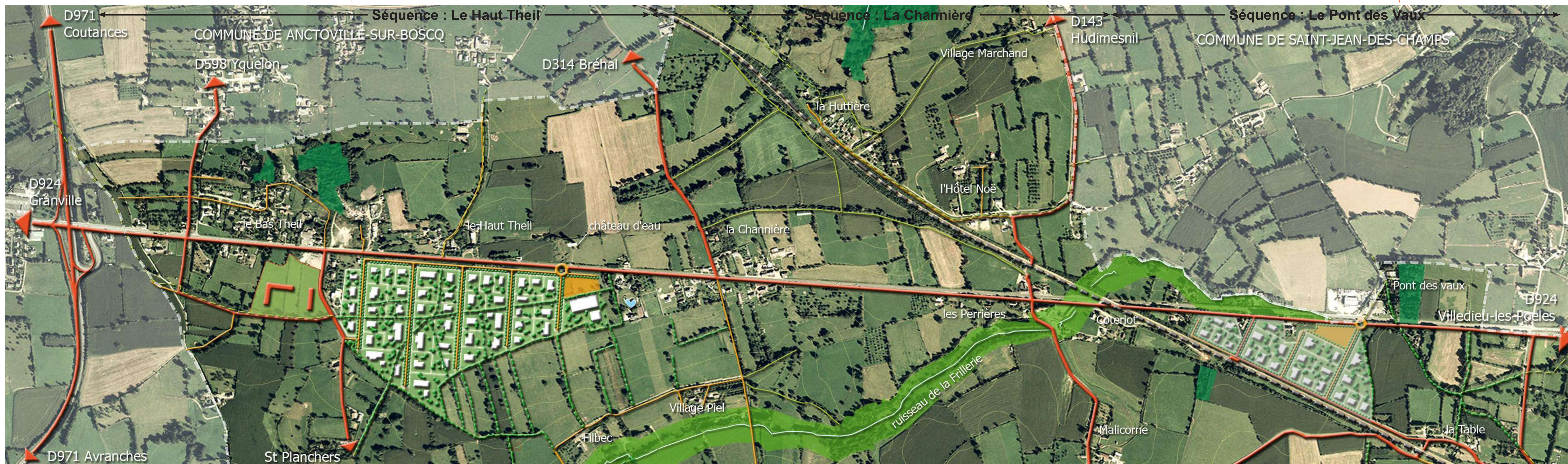
**Sécurité routière**

► Améliorer la D154 par des aires de croisement et des dégagements de visibilité entre la D924 et le bourg de St Planchers.

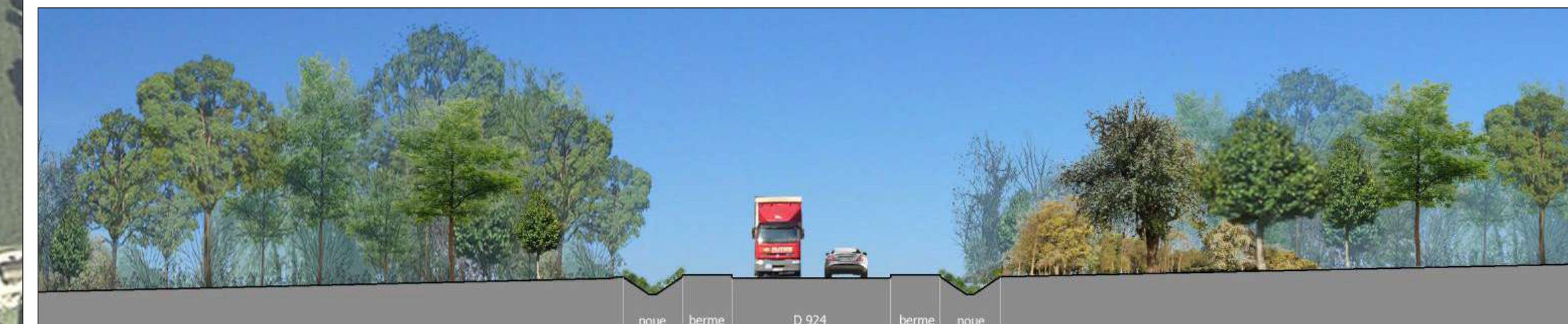
► Assurer la desserte de la future zone d'activité à partir d'un rond-point giratoire sur la D924.

**Nuisances**

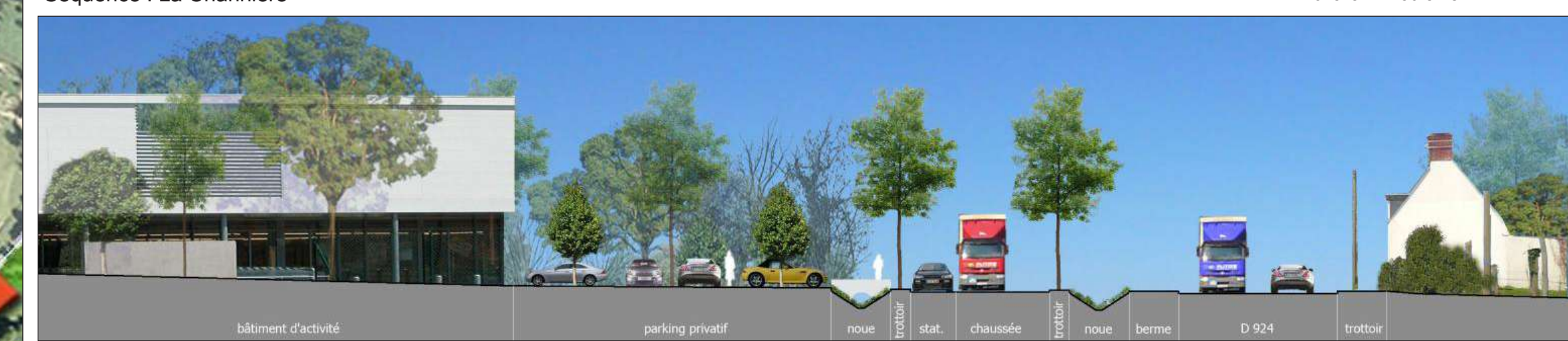
► Informer des dispositions d'isolement acoustique prévues par le décret 95-21 du 9 janvier 1995 et par l'arrêté du 30 mai 1996, en cas de classement au bruit de la D 924.



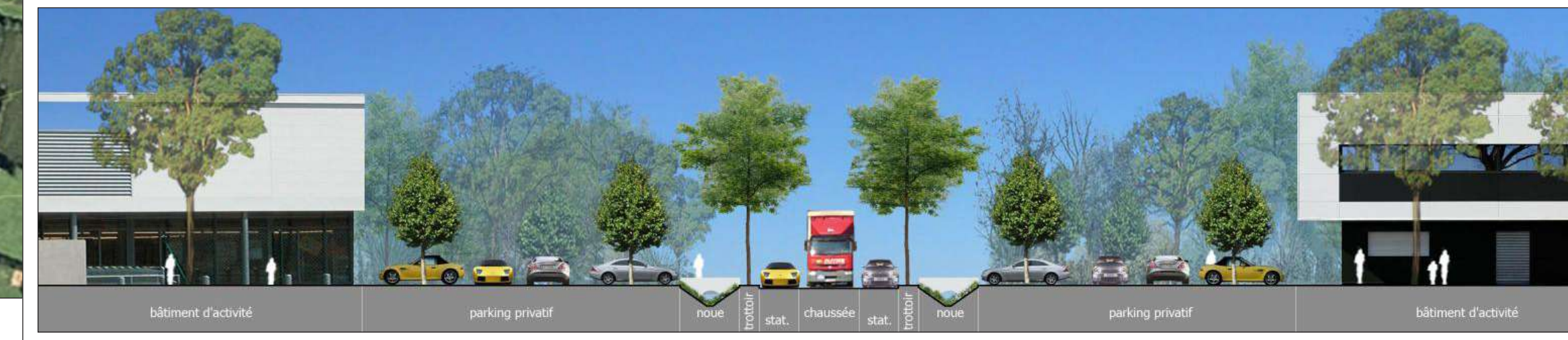
Séquence : Le Pont des Vaux Echelle : 1/600 ème



Séquence : La Channière Echelle : 1/250 ème



Séquence : Le Haut Theil Echelle : 1/250 ème



Coupe sur les voies perpendiculaires des parcs d'activités Echelle : 1/250 ème

PLAN LOCAL D'URBANISME  
PLAN D'AMENAGEMENT ENTREE DE VILLE

