



Communauté de communes  
Cingal - Suisse Normande

# Communauté de Communes Cingal Suisse Normande

## Commune de **SAINT GERMAIN LE VASSON**



## Plan Local d'Urbanisme



## RAPPORT DE PRESENTATION Modification du PLU n°1

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

PLU approuvé le :

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

1

## 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec la cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone Urbaine ou à urbaniser.

### Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme

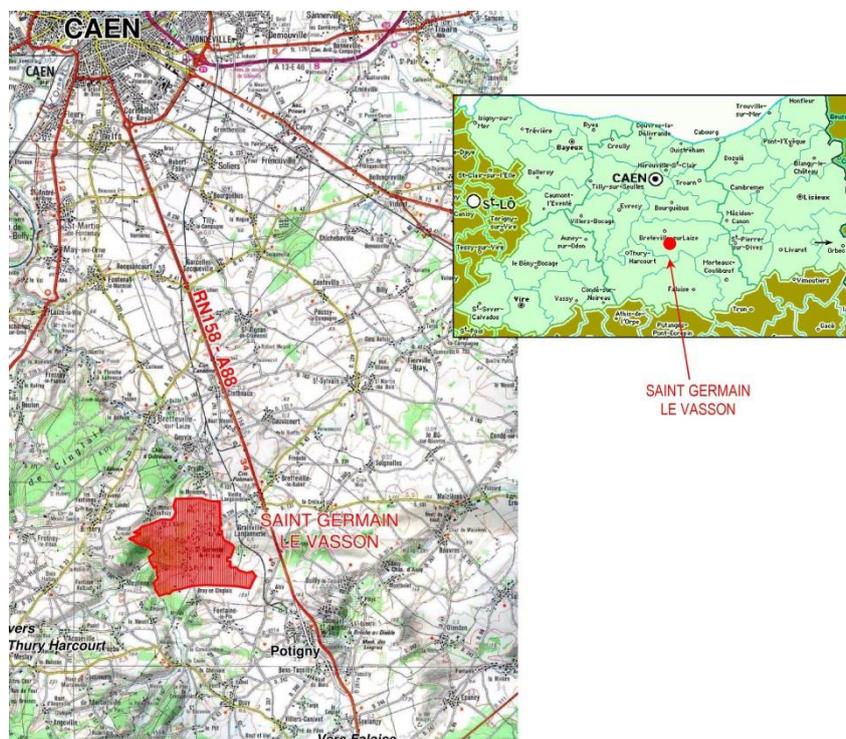


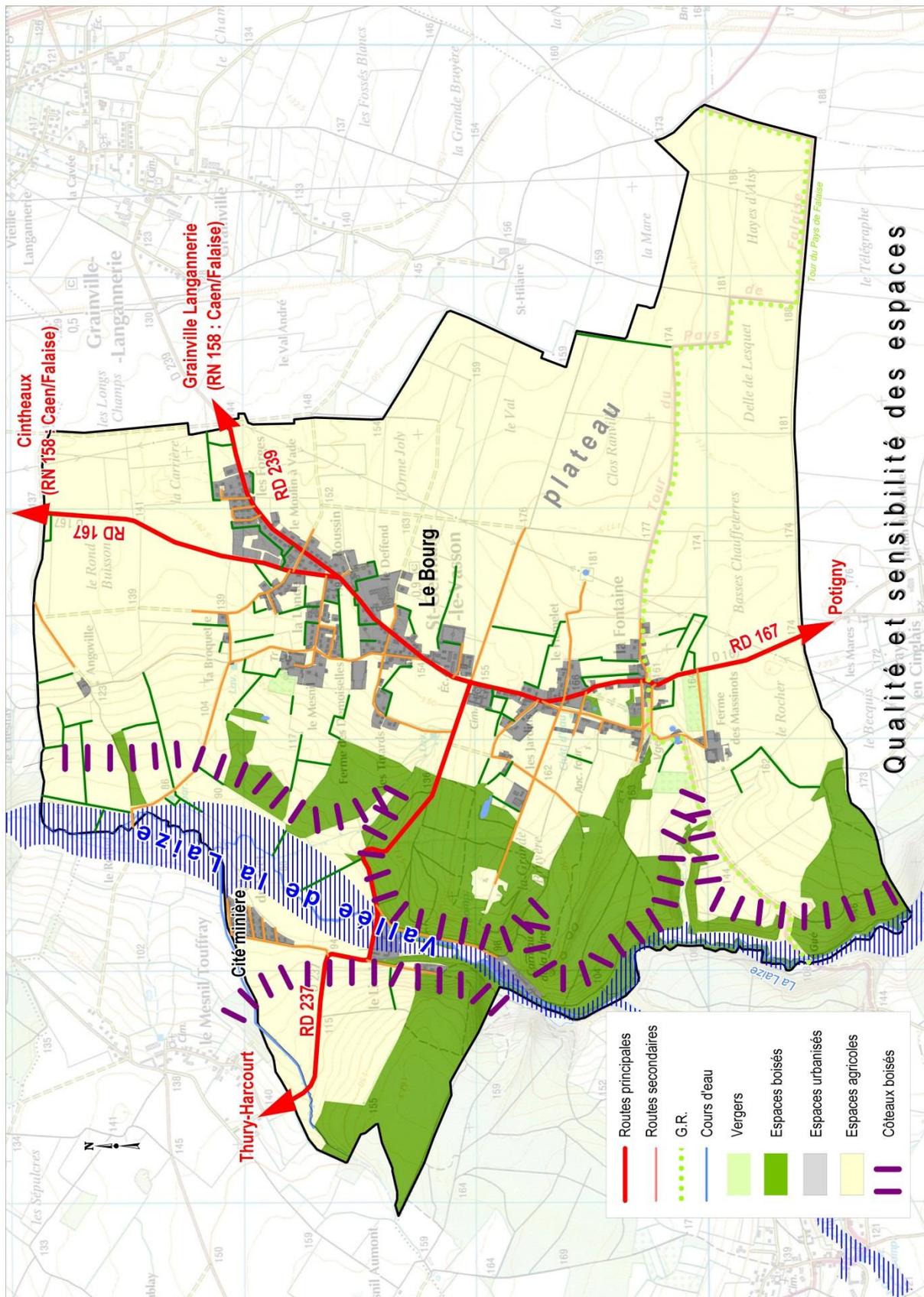
## 2. PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE

### 2.1. Territoire

#### La commune :

- ⊙ située entre la plaine de Caen et la campagne de Falaise, à 25 km au Sud de Caen et à 12 km au Nord de Falaise
- ⊙ intégrée à la Communauté de Communes du Cingal créée le 17 juin 1998 (10 403 hab. en 2013)
- ⊙ Intégrée au SCoT de Caen Métropole, approuvé le 20 octobre 2011
- ⊙ 941 ha, avec une altitude s'échelonnant entre 80 mètres en fond de vallée de La Laize et 188 mètres au point le plus haut occupé par des champs cultivés ouverts.
- ⊙ La commune se trouve à proximité de la RN13 reliant Caen à Falaise





## 2.2. Paysages et zones sensibles

### Les entités paysagères :

Toute la moitié Est de la commune se caractérise par un vaste plateau de pente faible qui domine la vallée de la Laize. Les paysages y prennent la forme de larges espaces agricoles de campagne découverte. Les champs cultivés sont interrompus par quelques haies résiduelles qui se densifient à l'approche du bourg pour finalement créer un écrin de verdure autour de l'espace bâti.



*Vue de le chemin des Tamaris*

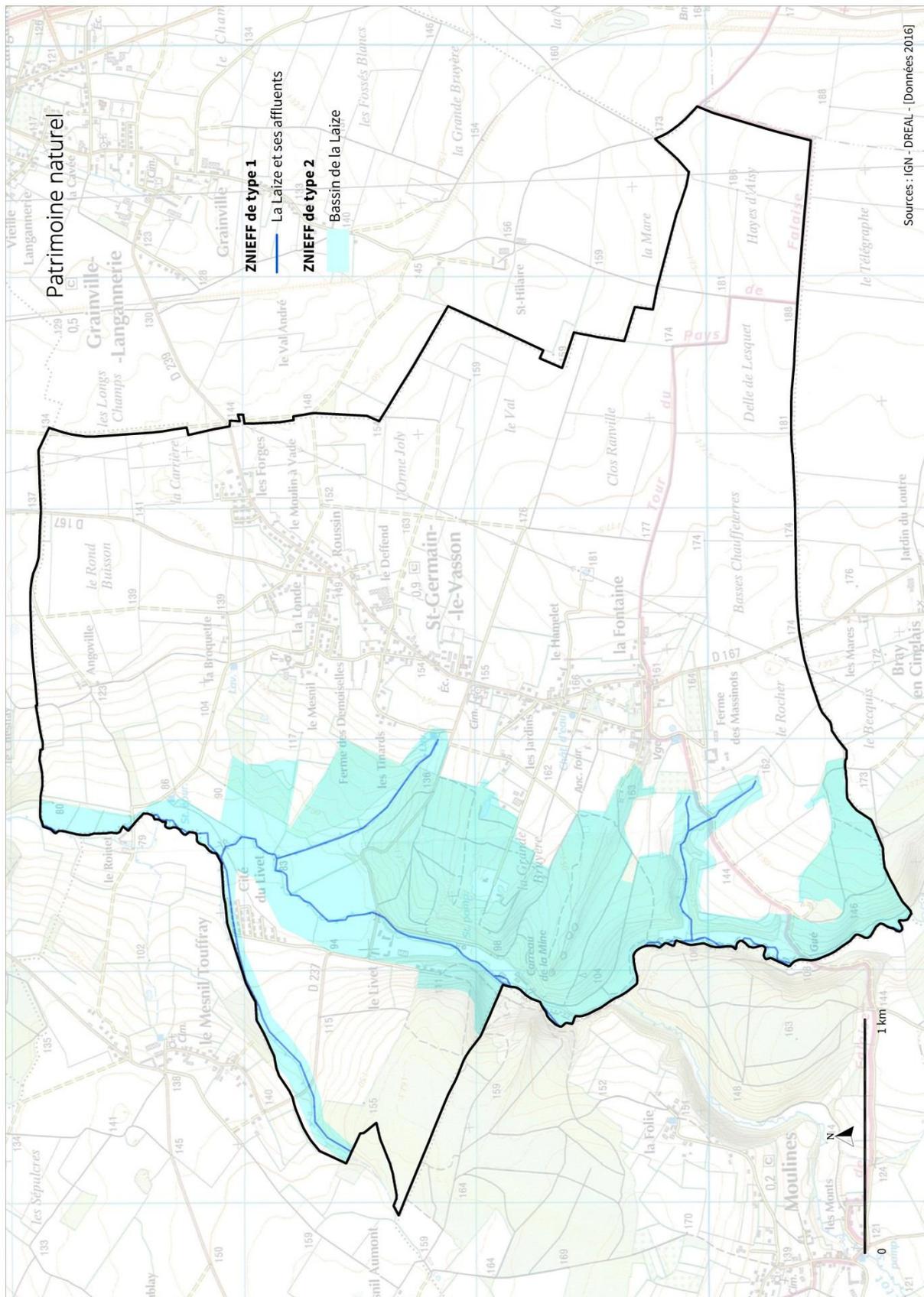
La vallée encaissée de La Laize marque fortement le paysage à l'Ouest de la commune. Le relief est marqué par d'importants boisements qui recouvrent les versants aux fortes pentes. Il est à noter le caractère plus étroit et abrupt de la vallée au Sud de la commune tandis qu'au Nord, le fond de vallée s'élargit pour laisser place à de larges prairies inondables ponctuées de haies arborées.

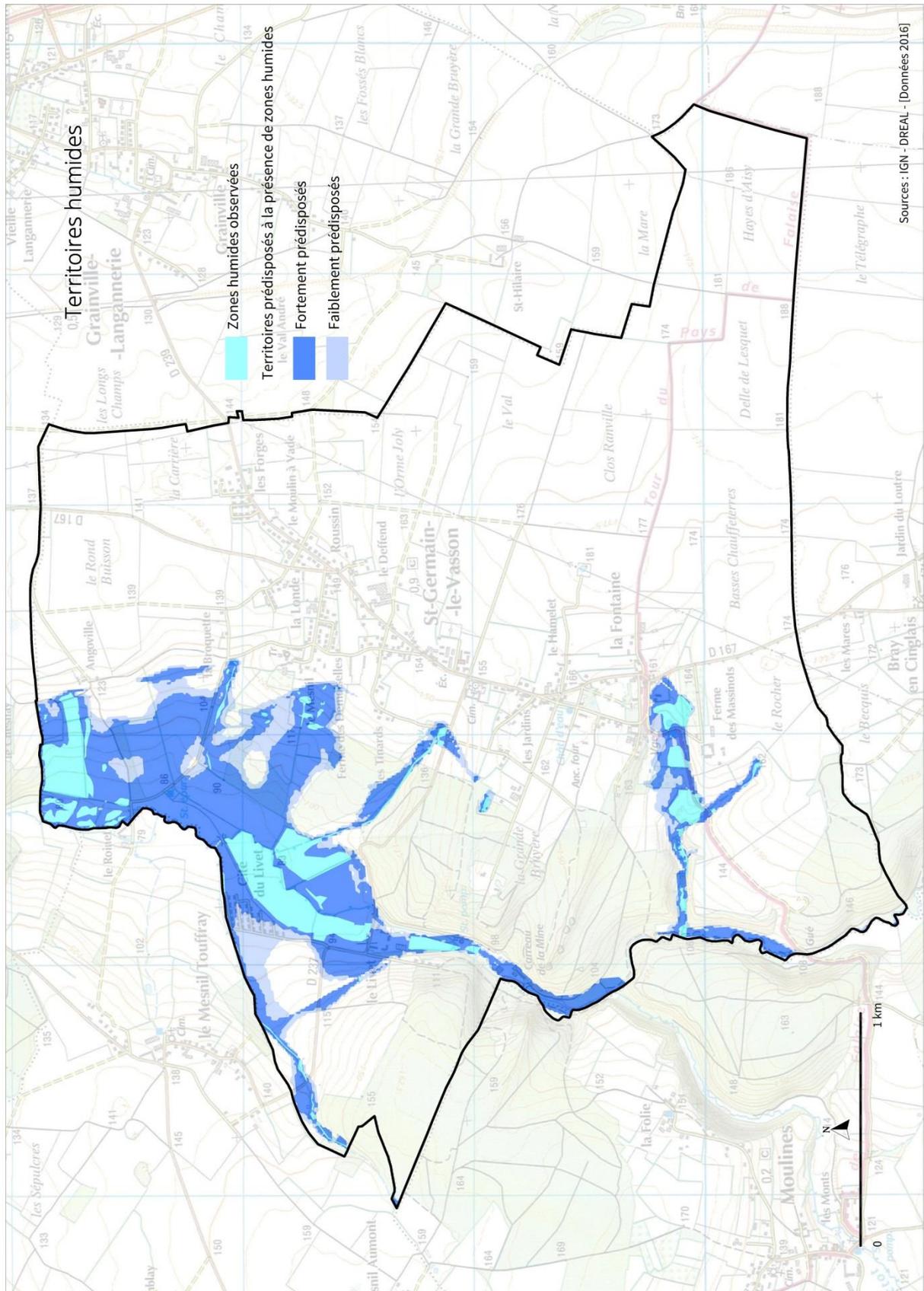


*Vue sur la vallée de La Laize*

### Un patrimoine naturel sensible :

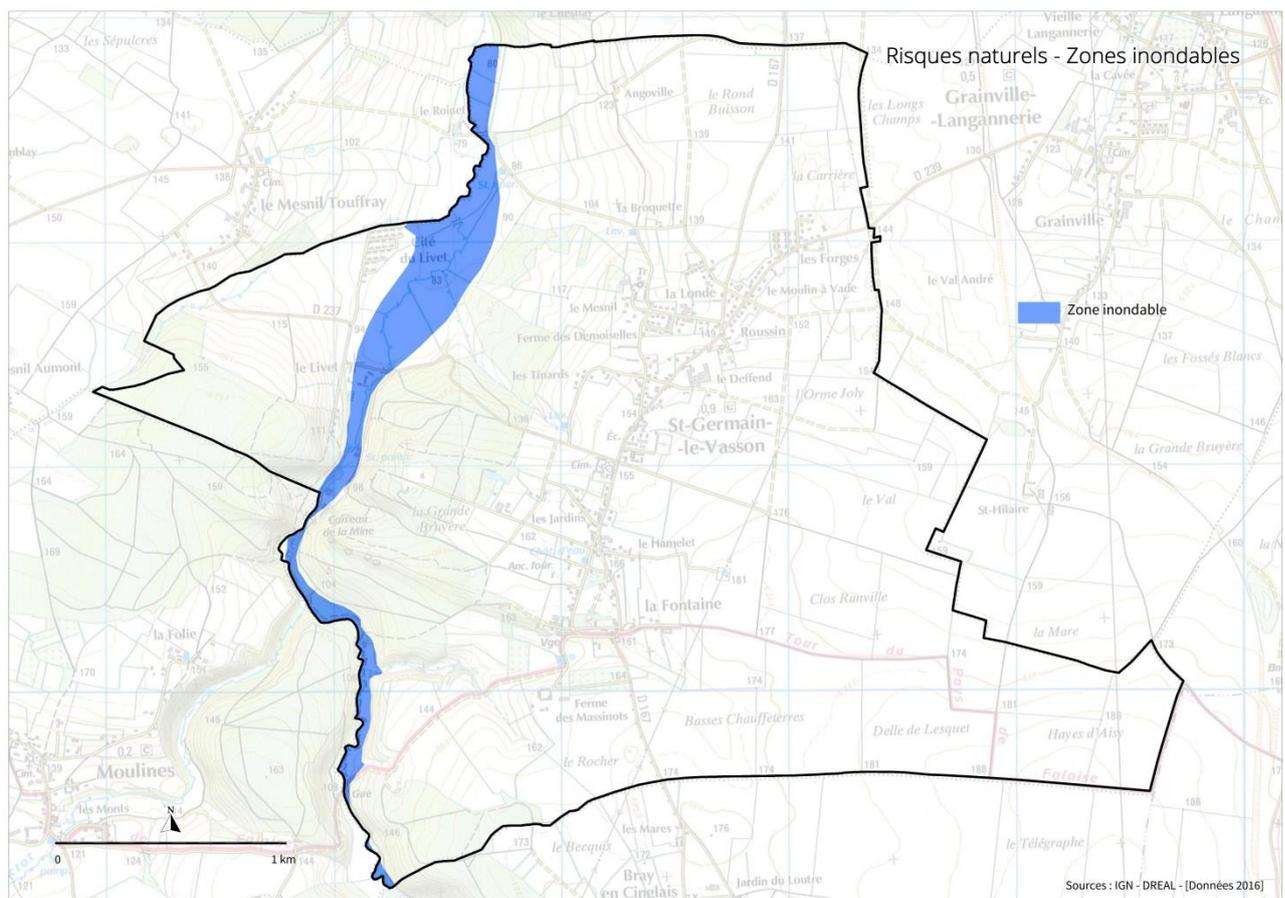
- Une ZNIEFF de type 1 : « La Laize et ses affluents », à l'Ouest de la commune,
- Une ZNIEFF de type 2 : « Le Bassin de la Laize », sur une grande partie Ouest du territoire communal,
- De fortes prédispositions à la présence de zones humides, notamment dans la vallée de la Laize.

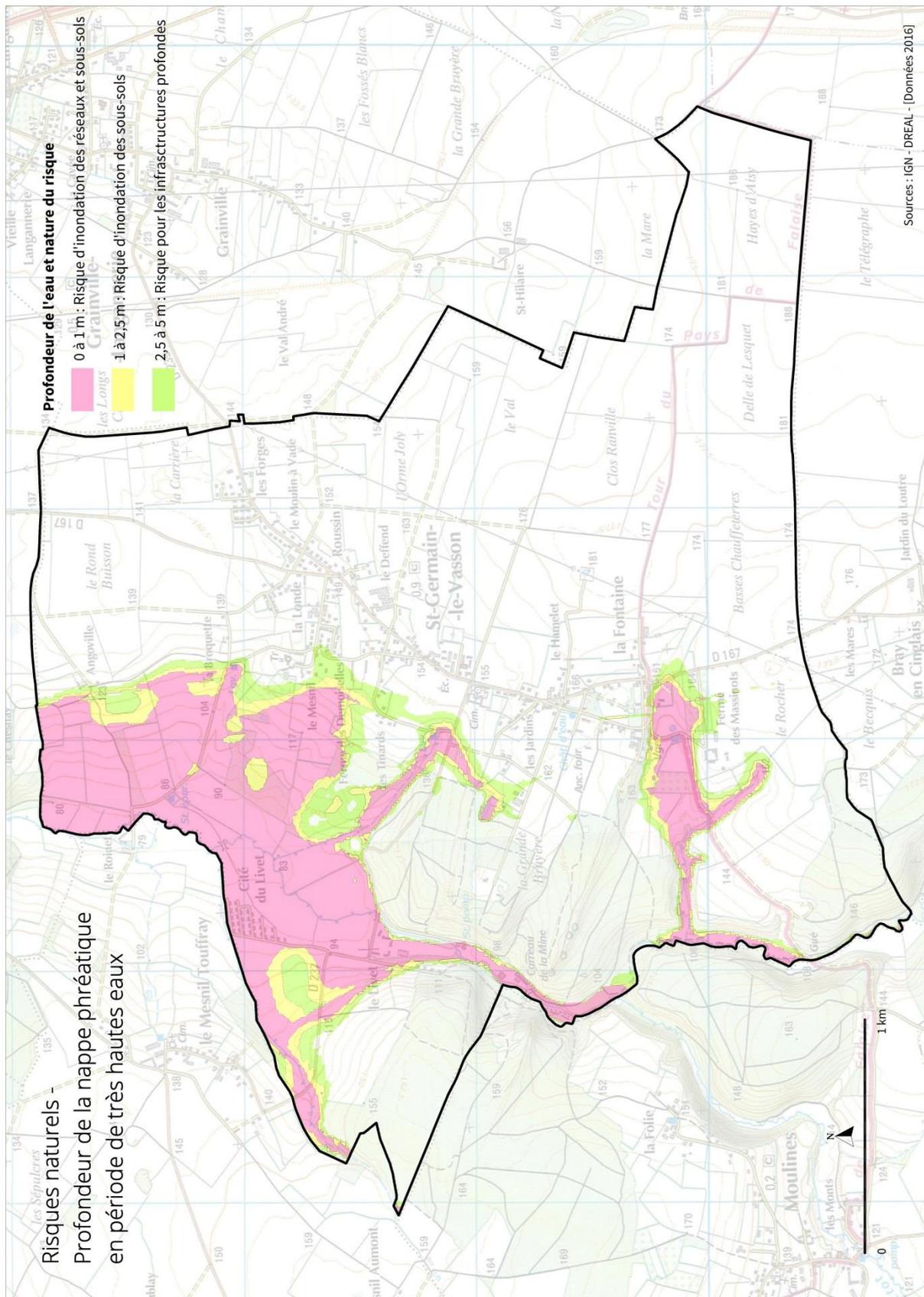


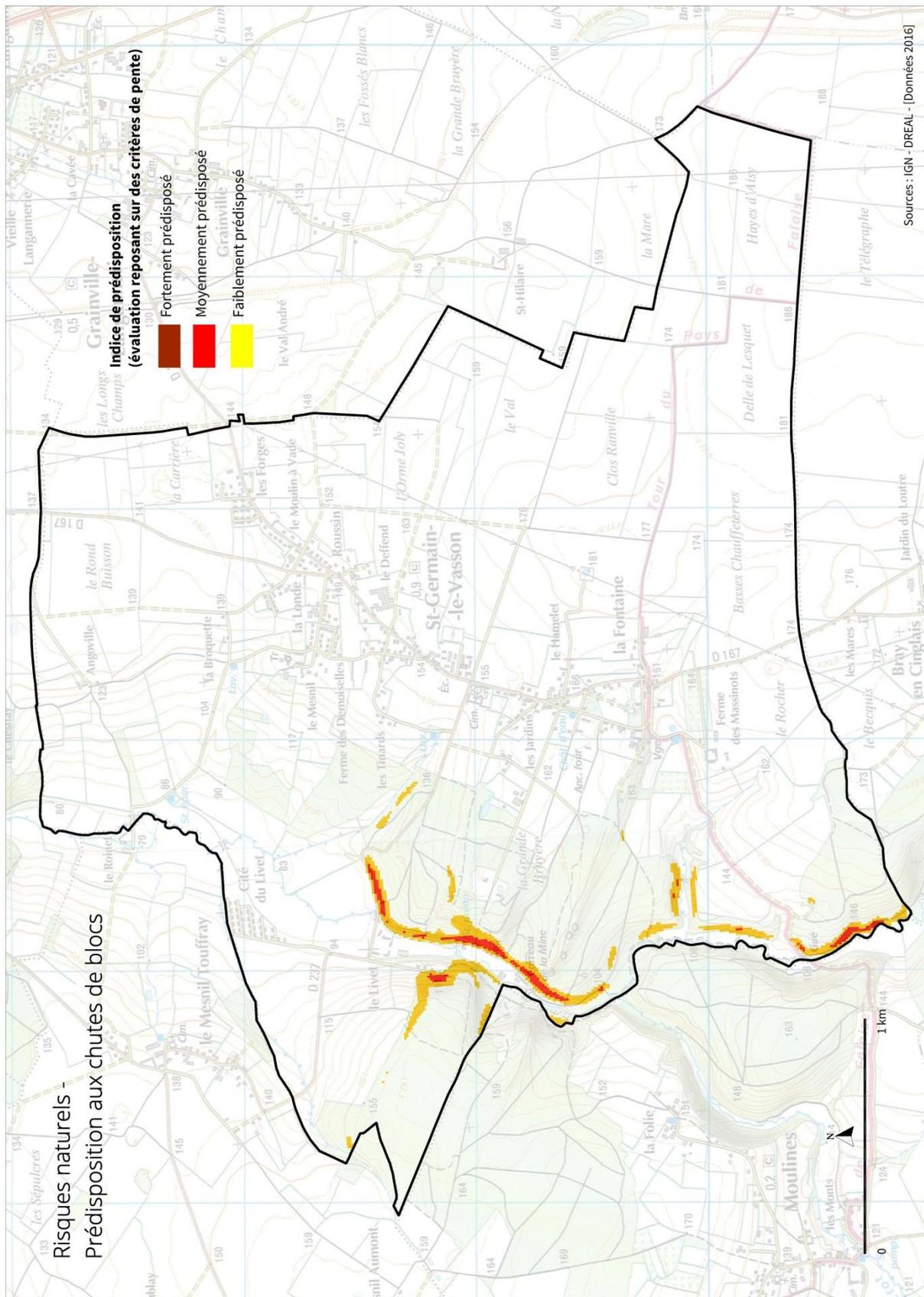


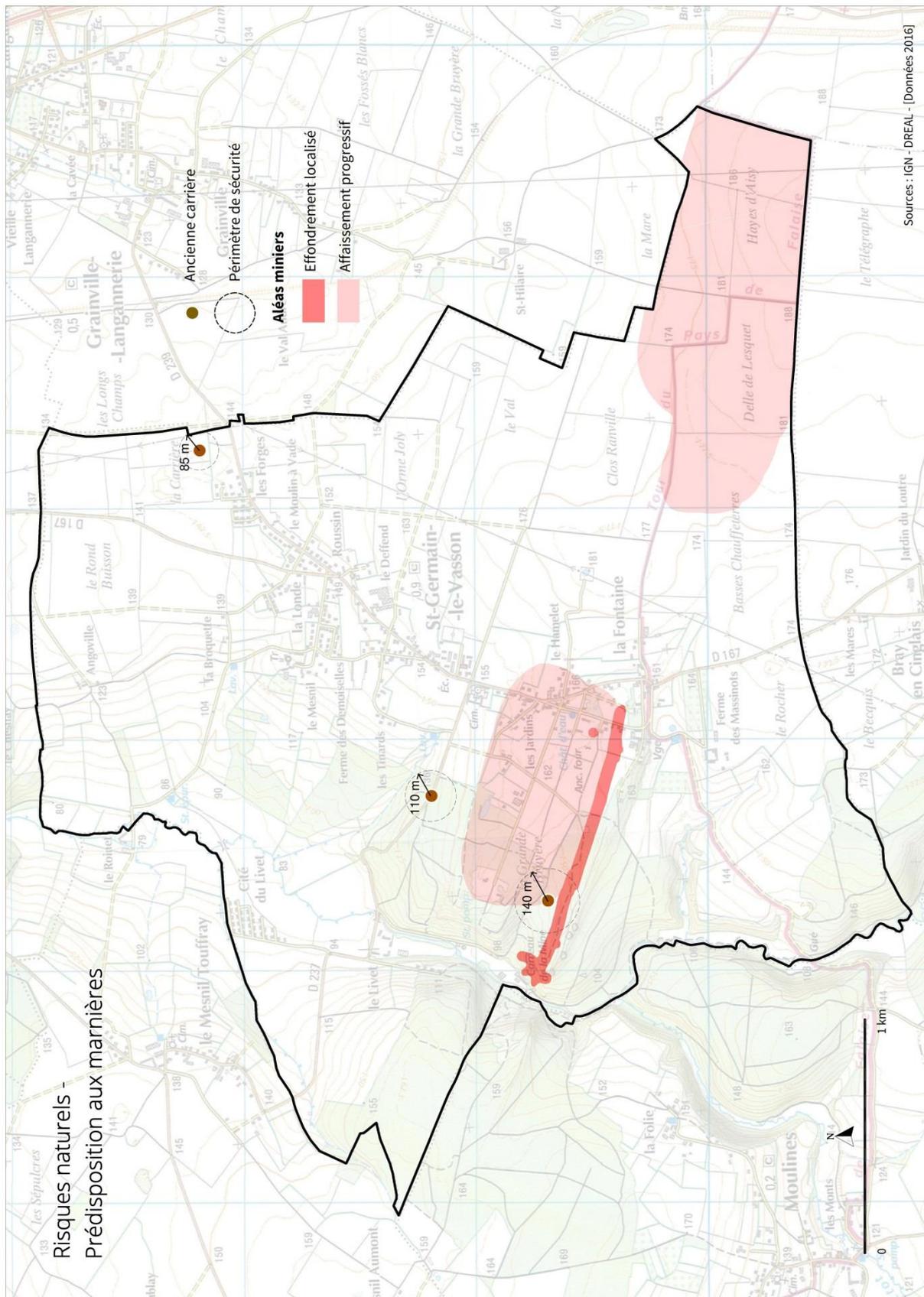
### 2.3. Des risques naturels identifiés

- Des zones inondables et des risques de remontées de la nappe phréatique en fond de vallées,
- Des risques de chutes de blocs dans la vallée de La Laize,
- Présence de trois carrières abandonnées,
- Un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du bassin de Soumont Saint Quentin, approuvé le 06 janvier 2009,
- Une commune classée en sismicité faible.



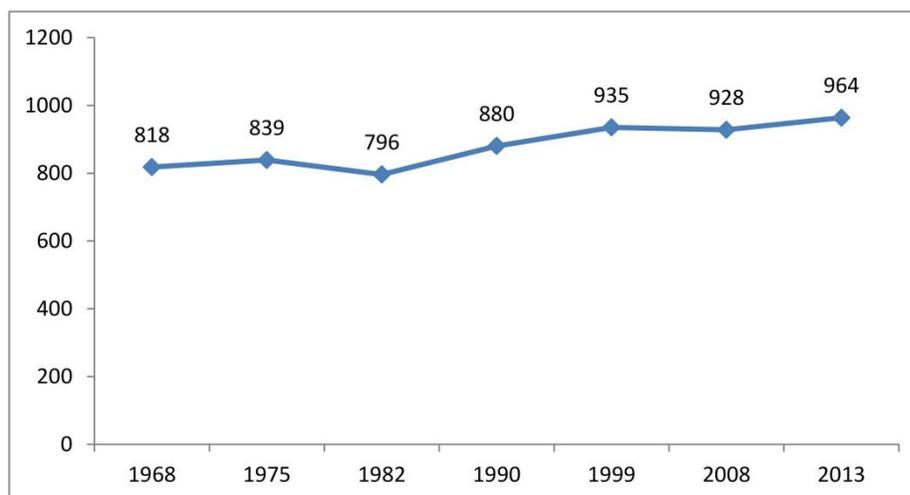






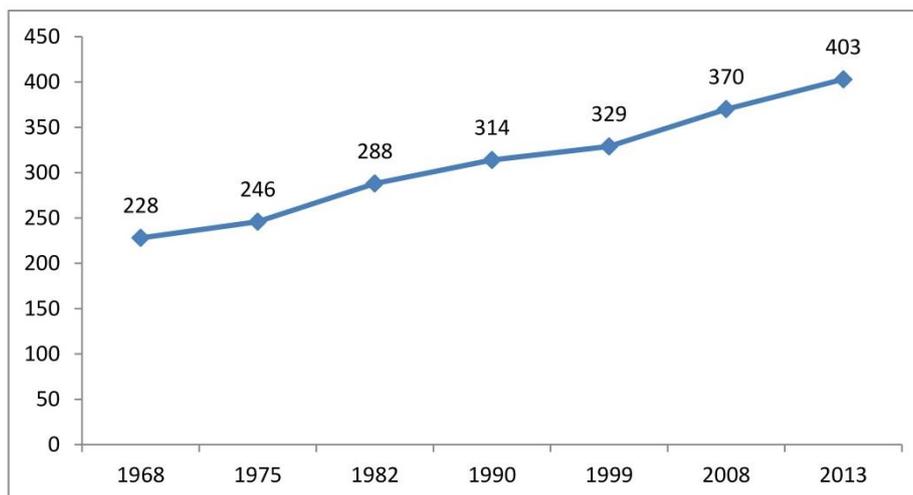
## 2.4. Population et logements (source INSEE)

### Démographie



- Une croissance démographique variable à travers les époques, avec une tendance à la hausse depuis 2008, liée à un solde migratoire (+0,1%) mais surtout un solde naturel positifs (+0,7%). La population en 2013 est de 964 habitants, soit un gain d'une quarantaine d'habitants depuis 2008
- Un vieillissement de la population
- 2,5 personnes par ménage, indicateur en baisse depuis 1968 (4,1)

### Logements



- Une croissance régulière du nombre de logements (+9% entre 2008 et 2013)
- 96% de résidences principales et 0,5% de résidences secondaires (et 3,5% de logements vacants)
- 98 logements locatifs soit près de 25% des résidences principales, dont 13% de logements sociaux
- 43% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, 32% ont 4 pièces, 16% ont 3 pièces, 8% ont 2 pièces et 1% ont une pièce

- 54% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans, 10% depuis moins de 2 ans.
- Les espaces urbanisés sur la commune sont regroupés, conformément aux villages de la plaine. Seule la cité minière témoignant par ailleurs d'une activité passée se situe en retrait en plein cœur de la vallée. Le bourg s'est développé entre deux entités naturelles opposées bénéficiant ainsi d'un paysage de transition. L'urbanisation s'est réalisée de façon linéaire le long de la RD167 sur le bord du plateau. Celui-ci se décompose en plusieurs secteurs, le bâti ancien au Sud avec les commerces, les équipements au centre et un développement de l'urbanisation au Nord associant habitat et activités économiques.

### **Economie et services**

- Quelques commerces de proximité : une boulangerie, un supermarché, un coiffeur et un garage
- Une petite zone d'activités de 2,5 ha au Nord du bourg
- Taux de chômage de 10% en 2013, contre 14% en 2008
- 17% de la population travaille dans la commune résidence
- Présence de 6 exploitations agricoles en 2010 (12 en 2000 et 16 en 1988)
- Quelques équipements : une école (regroupement pédagogique avec les communes de Grainville Langannerie, Bretteville le Rabet et Estrées la Campagne), une salle polyvalente, une poste, un terrain de football et un terrain multisports, une boulangerie, un coiffeur





*Mairie*



*Eglise*



*Ecole*



*Terrain multisports*



*Terrain de football*



*Poste*



*Supermarché*



*Brocante*



*Boulangerie*



*Coiffeur*



*Centre équestre*



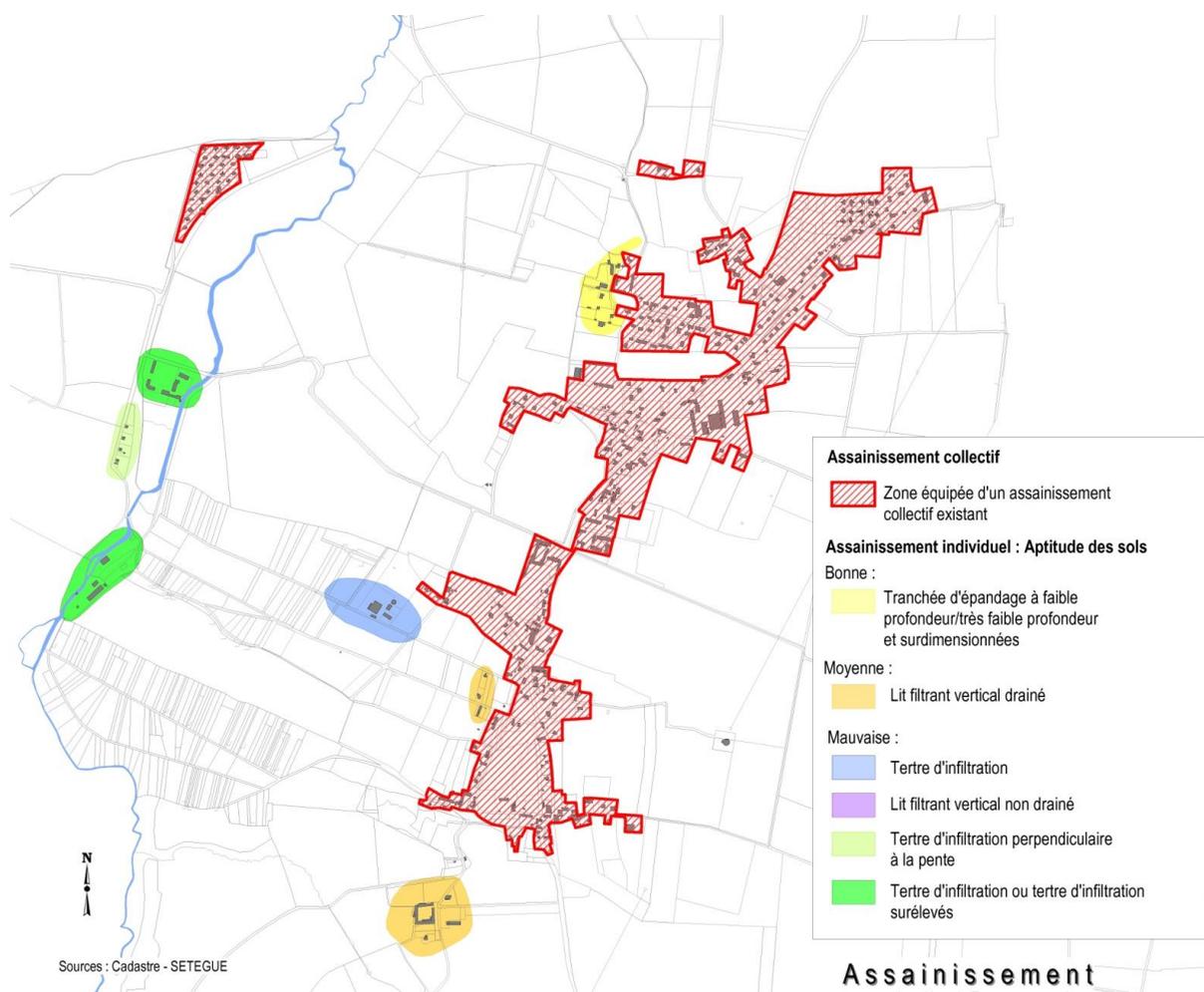
*Zone d'activités*



## 2.5. Réseaux et servitudes

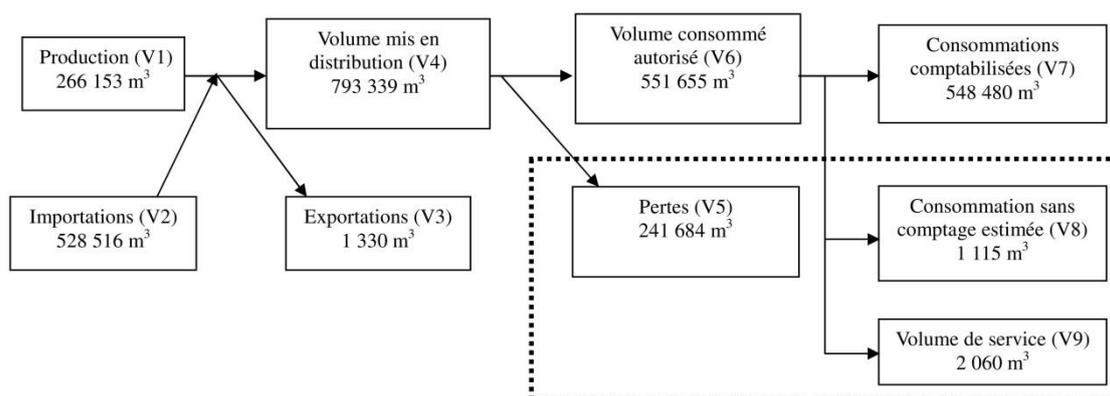
### Assainissement

- Réseau d'assainissement collectif des eaux usées desservant le Bourg et la Cité du Livet et réseau collectif indépendant d'eaux pluviales dans le centre bourg et le lotissement du Gaillon dont l'exutoire est un fossé le long de la RD237
- La station d'épuration est de type boues activées à aération prolongée située au Roisnel, au Nord de la commune, avec la Laize pour milieu récepteur. D'une capacité de 1 000 EH, elle est raccordée à 322 logements, soit environ 650 EH (taux d'utilisation à 65% de sa capacité). Une vingtaine de logements demeurent en assainissement individuel en dehors du bourg.



## Eau potable

- L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le S.I.A.E.P de la Laize. Le service est exploité en affermage par la SAUR jusqu'au 31 décembre 2019.
- Nombre d'abonnés en 2014 : 6 336 (dont 406 pour la commune de Saint-Germain-le-Vasson), pour une consommation moyenne de 86,57 m<sup>3</sup> par abonné, soit un nombre estimé à 14 532 habitants desservis.
- Le volume produit en 2014 est de 266 153 m<sup>3</sup>, et le volume vendu aux abonnés de 548 480 m<sup>3</sup>.



- Concernant la qualité de l'eau, 100 % des prélèvements sont conformes aux normes microbiologiques en vigueur et 95% aux normes physico-chimiques.
- Le rendement du réseau est de 69,6% (en baisse par rapport à 2013 : 72,36%). L'indice linéaire de pertes est de 2,1m<sup>3</sup>/j/km (1,9 en 2013).
- Il n'existe pas de point de captage sur le territoire communal

## Déchets

- Les déchets sont gérés par le SMICTOM de la Bruyère
- Le ramassage des déchets ménagers se fait deux fois par semaine

## Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PM1 : Plan de prévention de risques miniers
- PT2 : Télécommunication – Protection contre les obstacles

Département du CALVADOS (14)  
Commune de  
**SAINT GERMAIN LE VASSON**  
Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS et transformation en PLU  
En vertu des articles 4 et 5 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la simplification de l'état administratif et à la décentralisation.

Servitudes d'utilité publique

 1/5000ème **5.2**



### 3 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

#### 3.1 Le PLU de la commune

##### Les objectifs du PLU

Le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Saint-Germain-le-Vasson a été approuvé le 15 avril 2013.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur trois orientations générales:

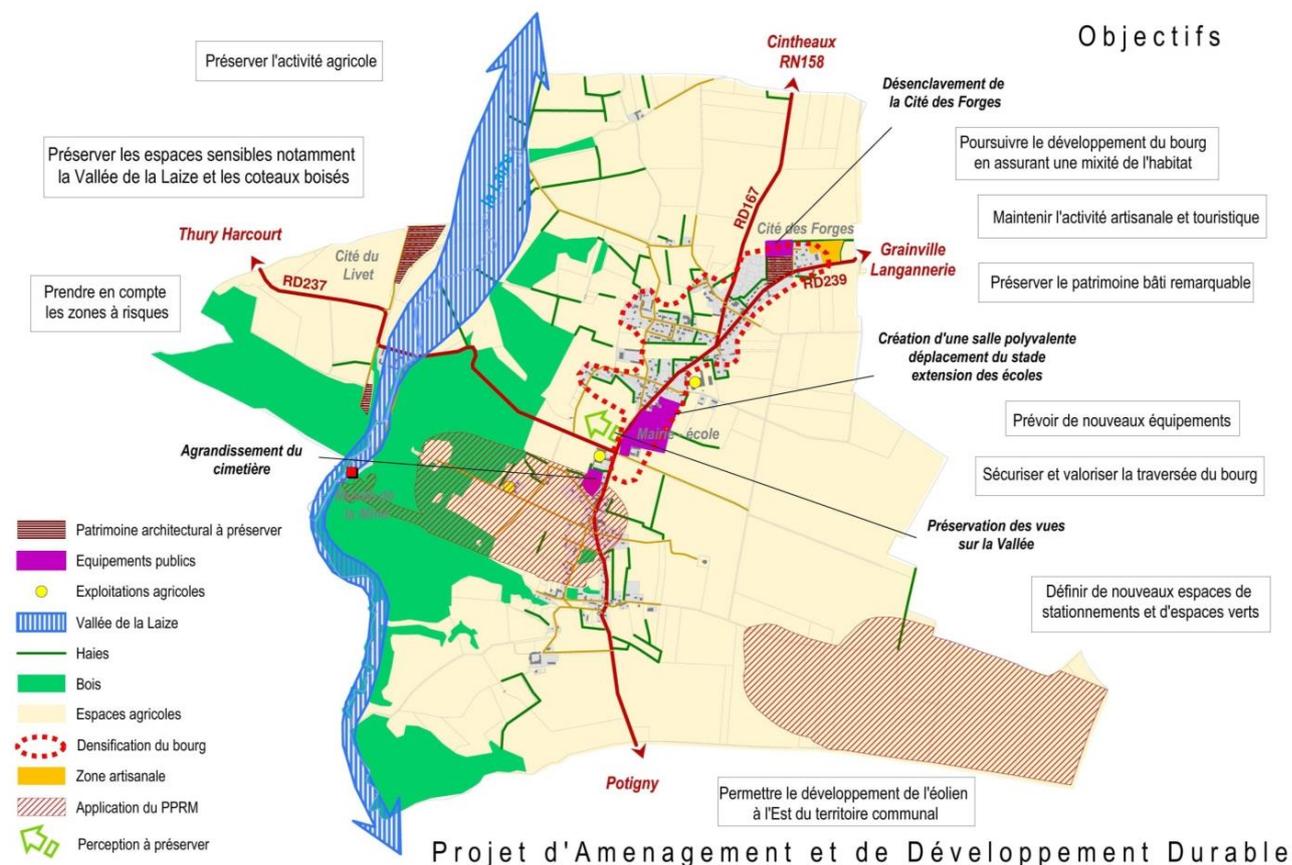
⊙ Poursuivre le développement du bourg

- Favoriser l’accueil des nouveaux habitants dans le bourg
- Assurer une mixité de l’habitat et des fonctions

⊙ Assurer un cadre de vie de qualité

- Proposer de nouveaux équipements
- Préserver les paysages bâtis
- Améliorer la desserte du territoire

⊙ Préserver les paysages naturels et agricoles



### L'évolution de la commune depuis la mise en œuvre du PLU

Depuis la mise en œuvre du PLU, les zones constructibles n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation, et la zone urbaine U n'a que peu évolué (6 parcelles ont été urbanisées). Cela s'explique par le fait que le PLU a été approuvé il y a seulement 3 ans environ. Seule la zone urbaine réservée aux activités artisanales et commerciales a fait l'objet d'une urbanisation avec la construction de trois nouveaux bâtiments, remplissant ainsi les 3/4 de la zone.

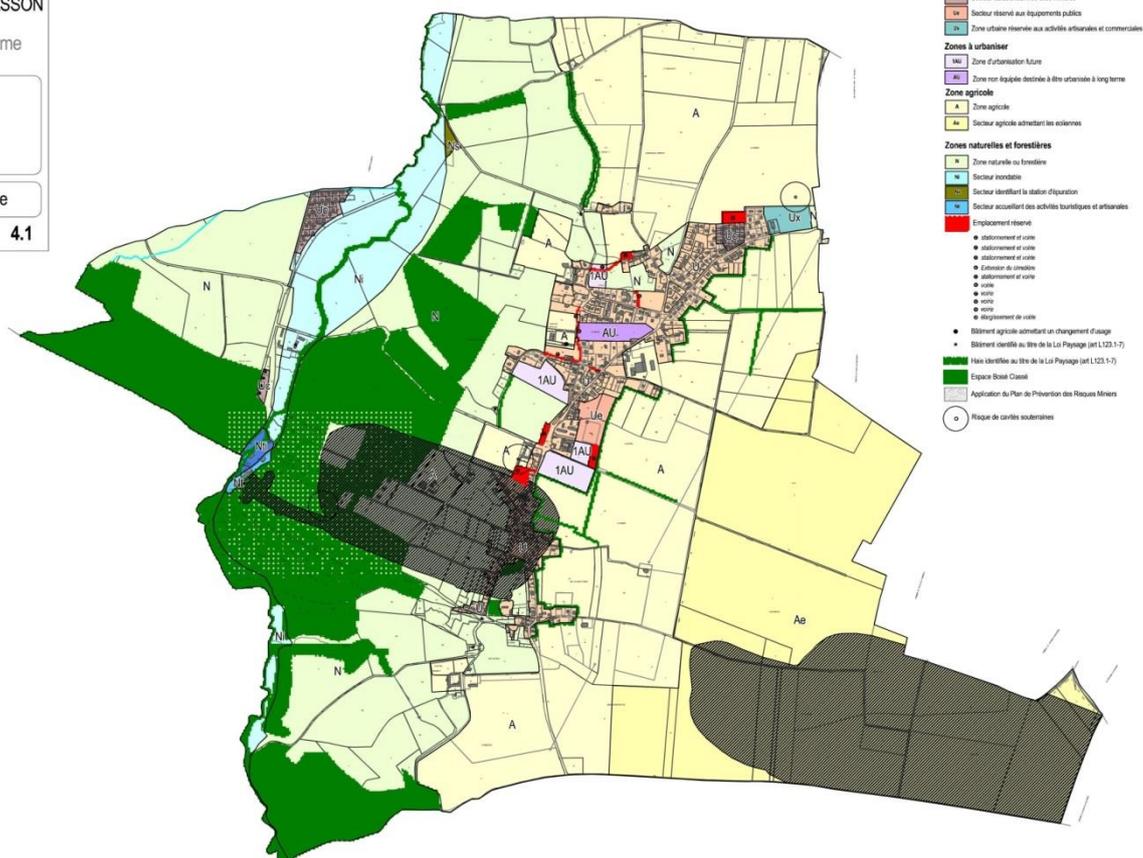
A noter que le PLU, depuis son approbation, n'a pas fait l'objet de modification.

ZONE U	U	46,2 ha	<b>57 ha</b>
	Uc	4,6 ha	
	Ue	4,1 ha	
	UX	2,1 ha	
ZONE AU	1AU	6,2 ha	<b>8,5 ha</b>
	AU	2,3 ha	
ZONE N	N	369,7 ha	<b>418,9 ha</b>
	Ni	46,4 ha	
	Ns	0,5 ha	
	Nt	0,8 ha	
	Nti	1,5 ha	
ZONE A	A	250,6 ha	<b>455,9 ha</b>
	Ae	205,3	

Département du CALVADOS (14)  
Commune de  
**SAINT GERMAIN LE VASSON**  
Plan Local d'Urbanisme

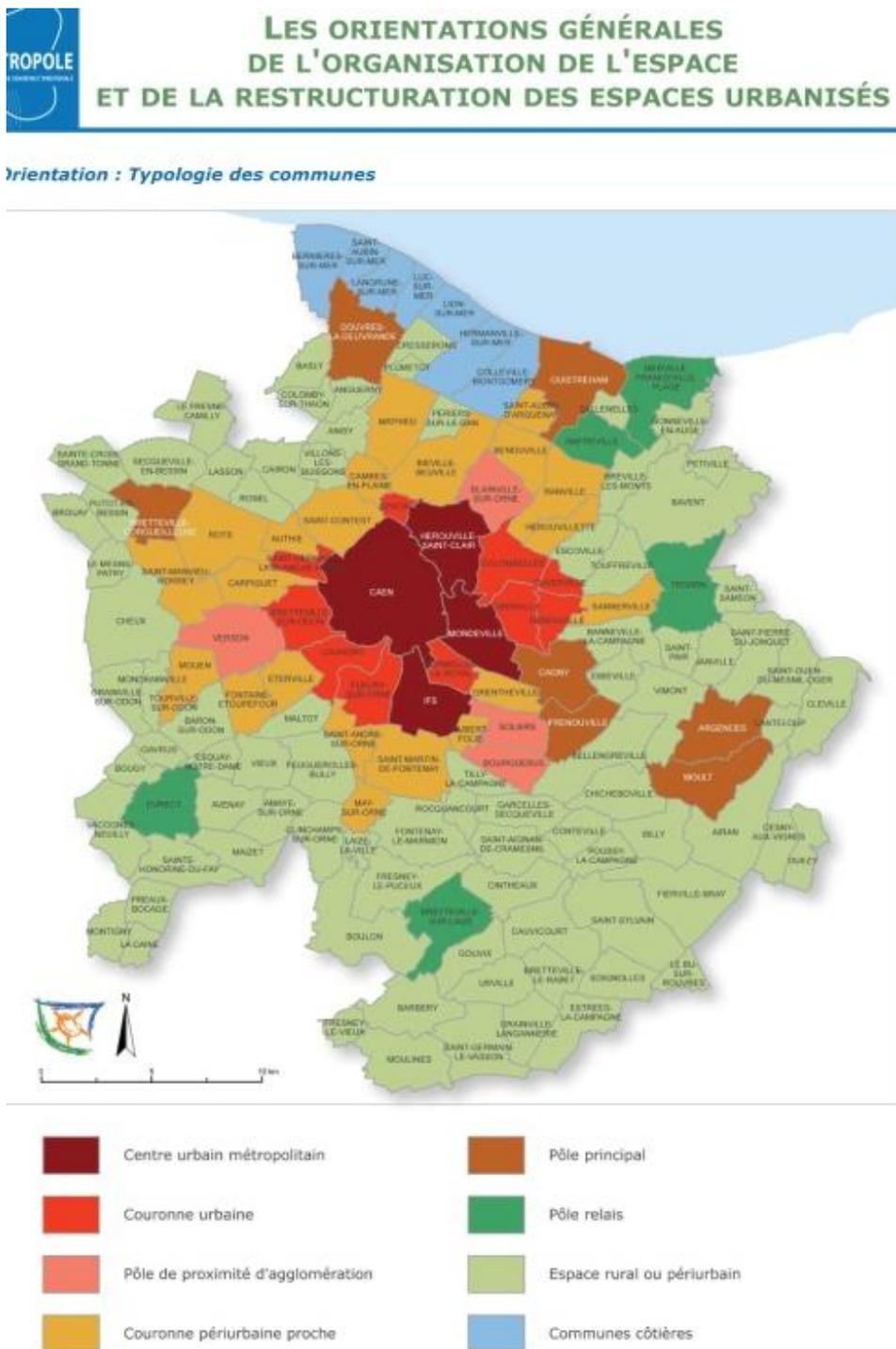
Révision du POS et transformation en PLU  
Vo pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Reglement graphique  
1/5000ème **4.1**



### 3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Caen Métropole

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le SCOT de Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011. La commune de Saint-Germain-le-Vasson est identifiée comme espace rural ou périurbain.



Le Document d'Orientations Générales (DOG) fait état des grandes orientations pour le territoire.

Il s'articule autour des orientations suivantes :

- ④ Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :
  - L'armature urbaine de Caen Métropole
  - Les espaces de projets d'envergure métropolitaine
  
- ④ Les espaces et sites naturels à protéger :
  - Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection
  - Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture
  - Préserver la biodiversité
  - Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs
  - Prendre en compte les effets cumulatifs de l'aménagement de la Basse Vallée de l'Orne sur la ZPS de l'estuaire de l'Orne
  
- ④ Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux :
  - Réduire la consommation d'espace
  - Respecter les spécificités des espaces littoraux
  - Intégrer l'activité agricole dans un contexte métropolitain
  
- ④ Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
  
- ④ Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs :
  - L'organisation des transports sur le territoire de Caen-Métropole
  - La cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement
  
- ④ Les objectifs relatifs aux activités économiques :
  - L'équipement commercial et la localisation préférentielle des commerces
  - L'aménagement numérique du territoire
  - Les activités logistiques
  - Les activités touristiques
  - Les activités incompatibles avec l'habitat
  - Les autres activités économiques
  
- ④ Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville :
  - La protection des paysages
  - Les espaces et sites urbains à protéger
  - La mise en valeur des entrées de ville
  
- ④ La prise en compte des risques :
  - Les risques naturels

- Les risques technologiques
- Les nuisances sonores
  
- ⊗ Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT
  
- ⊗ Le plan climat énergie territorial de Caen-Métropole

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

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

- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)
- La loi Paysage
- La loi Barnier
- La loi sur l'eau
- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

Le projet de modification portant sur la redynamisation du tissu commerciale en centre-bourg et la modification d'un élément des OAP, ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel.

## 4. MODIFICATION N°1 : CREATION D'UN SECTEUR A VOCATION COMMERCIALE

### 4.1. Objet et contexte

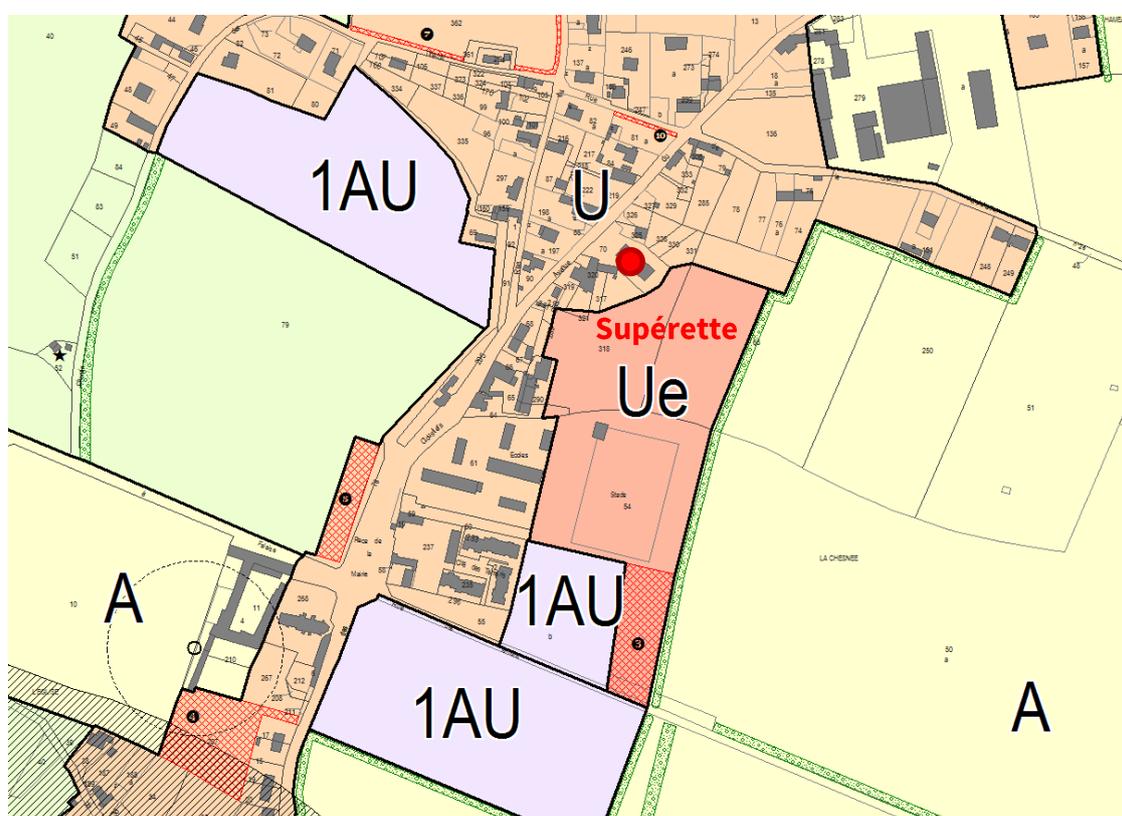
Avec près de 964 habitants et une population en constante progression, la commune peine cependant à conserver ses commerces. Si le territoire accueille encore une dizaine de petites entreprises artisanales ou de services, il ne dénombre plus que trois commerces : une boulangerie, un salon de coiffure et une supérette.

Conscient que cette activité est nécessaire au dynamisme de la commune au-delà de sa population et ses services (école, poste), la commune souhaite faciliter l'installation de nouvelles structures et empêcher la disparition des commerces existants en créant une zone spécifique en cœur de bourg évitant les mutations au sein du bâti.

### 4.2. Présentation du projet

S'appuyant sur le seul commerce multiservices du territoire, de son emplacement et des possibilités d'extension, les élus souhaitent définir une zone spécifique entièrement dédiée au commerce de proximité.

La supérette est actuellement classée en zone U mais la définition du contour de la zone ne permet pas d'envisager une extension de la structure dans les conditions actuelles, l'arrière du bâtiment étant zoné en Ue, secteur réservé aux équipements publics et d'intérêt général.



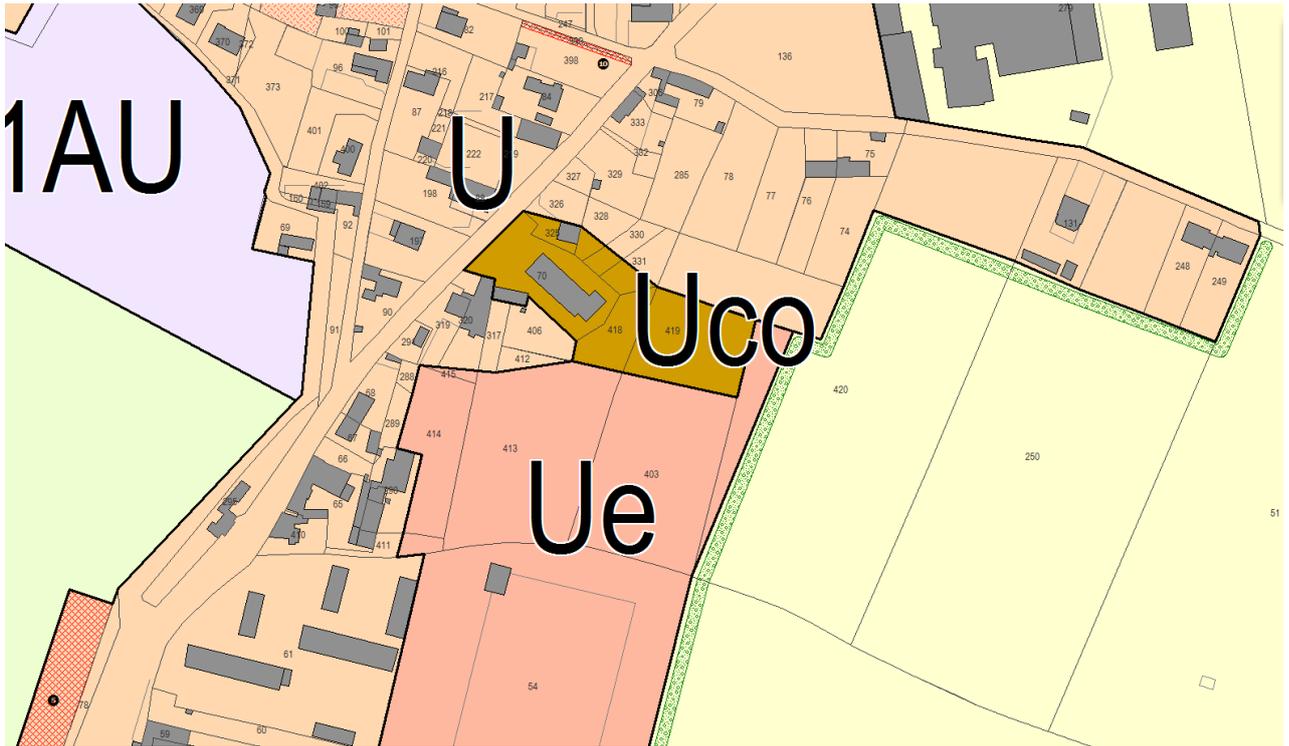
PLU en vigueur



***La supérette (vue depuis l'Avenue du Corps Canadien)***

L'objectif de la modification est donc de définir sur la parcelle section ZB n°70 actuellement zoné U, un secteur UCo consacré à l'activité commerciale. Ce secteur intégrerait également la parcelle n°325 abritant un garage et s'étendrait sur les parcelles n°418 et 419 actuellement identifiées au sein de la zone Ue réservée aux équipements publics. Enfin le secteur UCo intégrerait également une partie des parcelles 328, 330 et 331 afin de faciliter l'accès aux parcelles 418 et 419.

L'ensemble du secteur UCo proposerait donc une surface de 0.45 hectares exclusivement consacrée aux activités commerciales et plus particulièrement au maintien voire le développement de la supérette actuellement impossible au regard du zonage en vigueur.



**Proposition de modification du zonage**



**Proposition aménagement du secteur UCo**

Outre le maintien de l'activité commerciale dans un bourg en développement, le projet présente de nombreux atouts :

- La supérette est située en cœur de bourg et propose une offre de proximité facilement accessible pour les habitants
- La définition d'un sous-secteur consacré à l'activité commerciale permettra d'empêcher toute mutation du bâti actuel en cas de changement de propriétaire.
- L'agrandissement du secteur par rapport à la seule parcelle occupée par la supérette permettra d'envisager une extension de celle-ci aujourd'hui impossible en raison d'un zonage inadapté et d'impossibilité d'accès permettant de répondre au mieux à la demande et aux besoins des habitants.
- La parcelle 419 permettra par ailleurs de répondre favorablement à une demande éventuelle de case commerciale supplémentaire.
- La situation en centre bourg permet une accessibilité adaptée pour les piétons et cycles (distances limitées, trottoirs existants) et les véhicules avec du stationnement existant mais également la possibilité à terme, par un espace suffisant, de réorganiser l'ensemble des accès (clientèle, livraisons, accès aux parcelles arrières).
- Le projet s'intégrera dans l'environnement urbain actuel, son extension se réalisant vers l'arrière du site avec un accompagnement paysager.
- Les parcelles concernées par le projet intégraient déjà des zones urbaines et n'impactent donc pas de terres agricoles ou naturelles.
- Les parcelles pour partie sont déjà raccordées à l'ensemble des réseaux puisque déjà urbanisées.
- Les parcelles concernées par le projet ne sont concernées par aucun risque naturel ou zone sensible.

#### 4.3. Proposition de règlement

La définition de ce sous-secteur visant le maintien voire le développement de l'activité commerciale dans le bourg a deux objectifs :

- Autoriser uniquement les constructions liées aux activités commerciales
- Interdire les mutations des constructions existantes afin d'empêcher tout changement d'usage de la supérette vers de l'habitat notamment.

Les particularités de la réglementation du secteur UCo sont intégrées au sein de la zone U au même titre que les secteurs UC, Ue et Ux existants.

**Proposition de règlement modifié****ZONE U**

---

**Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel**

- **Uc : secteur qualifiant les cités minières**
  - **UCo : secteur réservé aux activités commerciales**
  - **Ue : secteur réservé aux équipements publics**
  - **Ux : secteur réservé aux activités artisanales et commerciales**
- 

**ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols sont interdits.

En secteur UCo, sont interdits :

- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article U2 secteur UCo
- Les changements de destination des constructions vers des destinations autres que celles mentionnées à l'article U2 secteur UCo.

**ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

En secteur UCo, sont uniquement autorisées :

- les constructions relevant de la destination « commerce et activité de services » sous réserve d'appartenir aux sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », restauration », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées à la gestion ou au gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel
- Les constructions à usage commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter les règles d'implantation du DAAC du SCOT de Caen Metropole.

En secteur Ue :

- Sont uniquement autorisés les équipements publics et d'intérêt général

En secteur Ux, sont uniquement autorisées :

- les constructions à usage artisanal ou commercial compatibles avec l'habitat
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique à risque d'affaissement ou d'effondrement, les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des Risques Miniers du bassin de Soumont St Quentin s'appliquent.

#### **ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

#### **ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En secteur Ux, un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur pourra être autorisé en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.
- Eaux usées industrielles et artisanales: Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales: Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. En secteur Ux, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

#### **ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

#### **ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)

En secteur UCo :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

En secteur Ux :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres des voies et emprises publiques et 15 mètres de l'axe de la RD239

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

#### **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative si leur hauteur comptée à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge du bâtiment
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes

En secteur UCo :

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative si leur hauteur comptée à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge du bâtiment
  - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

En secteur Ux :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

#### **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

#### **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

- Sans objet en U, Uc et Ue
- En secteur UCo, l'emprise au sol est limitée à 50%
- En secteur Ux, l'emprise au sol est limitée à 50%

#### **ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage
- En secteur UCo, la hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres comptée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques

#### **ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme: « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

**De plus, en secteur Uc :**

- La modification des façades sur rue est interdite
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront conservés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre. Les enduits sont interdits.
- Les couvertures seront réalisées dans une couleur et un aspect identique à la tuile plate. Les extensions devront s'harmoniser avec le bâtiment principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- En cas de restauration, les formes des ouvertures et de la toiture devront être conservées.

**Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup>.

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

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

**Les clôtures :**

- La hauteur des clôtures sera de 1.50m maximum sur rue et 1.80 m maximum sur les autres limites séparatives.
- Les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- En secteur Uc, les clôtures devront être de préférence grillagées et doublées d'une haie bocagère.

**Les autres bâtiments :**

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdites

**ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

**ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

**ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

**ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

**ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

#### 4.4. Répartition des zones après modification du PLU

ZONE U	U	46.0 ha	<b>55.78 ha</b>
	Uc	4.6 ha	
	UCo	0.45 ha	
	Ue	2.63 ha	
	Ux	2.1 ha	
ZONE AU	1AU	6.2 ha	<b>8.5 ha</b>
	AU	2.3 ha	
ZONE N	N	369.7 ha	<b>418.9ha</b>
	Ni	46.4 ha	
	Ns	0.5 ha	
	Nt	0.8 ha	
	Nti	1.5 ha	
ZONE A	A	250.6 ha	<b>455.9 ha</b>
	Ae	205.3 ha	

## 5. MODIFICATION N°2 : MODIFICATION DE L'OAP

### 5.1. Objet et contexte

Le présent projet consiste à modifier les conditions d'urbanisation d'une zone 1AU (section ZB parcelle n°407) au Sud du bourg aujourd'hui irréalisables selon les objectifs évoqués dans l'OAP.

En effet, pour mémoire, le PLU souhaitait engager sur cette zone de 0.66 hectares, la 2eme tranche du Clos des Tamaris constitué de logements locatifs sociaux. Si la volonté d'accueillir de nouveaux habitants perdure, les conditions économiques ont évolué et la commune ne trouve plus d'organismes sociaux pour s'engager dans ce projet spécifique.

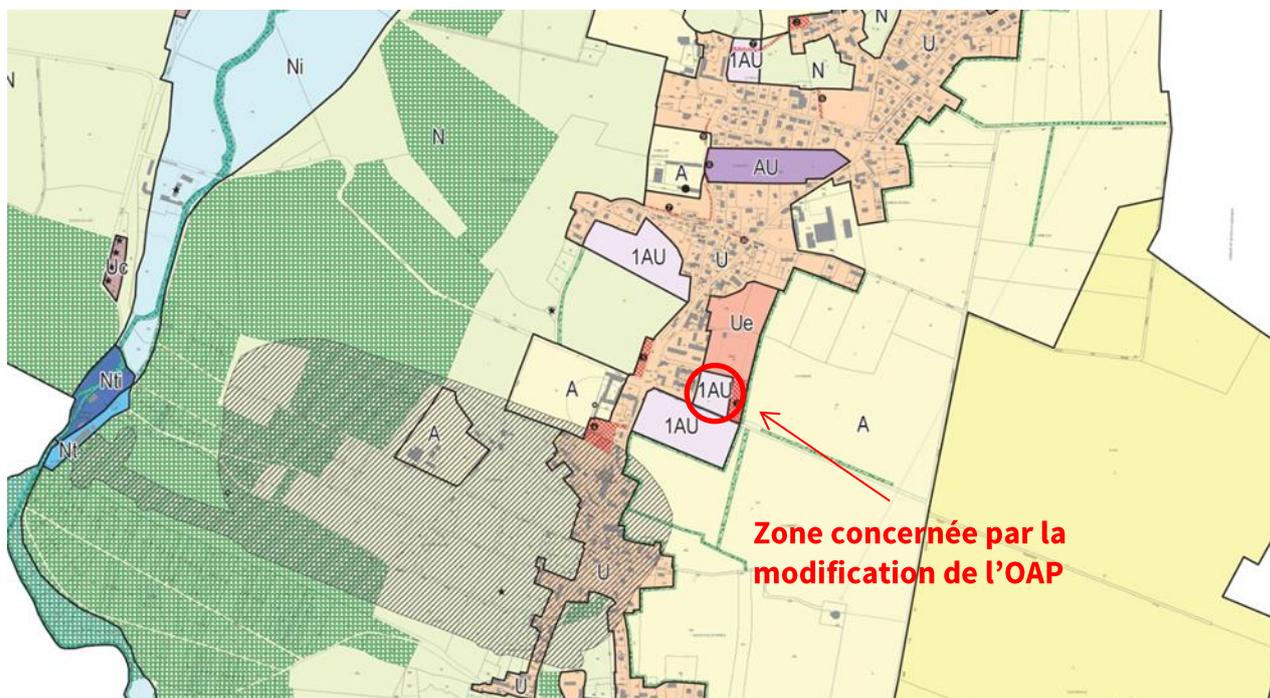
L'urbanisation de cette zone demeure un projet important pour le développement de la commune notamment au regard de sa localisation dans le bourg, à proximité des écoles, équipements publics et commerces.

### 5.2. Présentation du projet et de la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation nécessaire à sa réalisation

La zone 1AU visée concerne la parcelle n°407 section ZB pour une contenance totale de 0.66 hectares.

L'urbanisation de cette zone avait pour objectif de diversifier l'offre en logements et contribuer à l'amélioration de la mixité sociale de la commune.

Elle devait par ailleurs s'intégrer dans les dispositions du SCOT pour les communes rurales et respecter dans ce cadre une densité minimale de 12 logements par hectare.



Face aux difficultés rencontrées pour créer un ensemble locatif social, la commune a décidé de revoir son projet afin de permettre des logements en accession sans obligation de logements locatifs.

Ceci implique de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présente dans le PLU pour cette zone, la mention de logements locatifs étant indiqué sur le schéma de l'OAP. Les autres dispositions encadrant la réalisation de cet aménagement demeurent obligatoires et conditionnelles à l'aménagement de toute zone AU à savoir :

- Une mixité urbaine

L'aménagement de ces zones vise à proposer un habitat diversifié favorisant le parcours résidentiel de ses habitants et repose sur une diversité des formes d'habitats : Malgré quelques programmes particuliers, la commune s'est essentiellement développée avec la construction de maisons individuelles ne répondant pas aux besoins de l'ensemble des habitants. Il s'agit aujourd'hui de diversifier cette offre en proposant également des logements de plus petite taille mais également différentes formes d'habitat pouvant correspondre à des besoins particuliers de certaines catégories de la population. Les programmes auront donc la possibilité de proposer à la fois des logements collectifs mais également individuels et / ou en mitoyenneté sur des parcelles oscillant entre 400 et 800 m<sup>2</sup> pour une densité moyenne minimale de 12 logements à l'hectare.

- Une bonne gestion des déplacements

- Une voirie limitée : L'espace consacré à la voirie doit être réduit pour limiter la vitesse. La configuration de la zone au Nord et notamment l'exiguïté du Chemin des Tinards impose un sens unique par la Rue du Déffend. Au Sud, la zone située en bordure de la Rue des Tamaris permettra une double entrée facilitant la circulation et les liens avec la zone d'équipements au Nord.

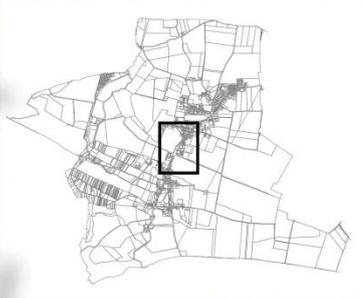
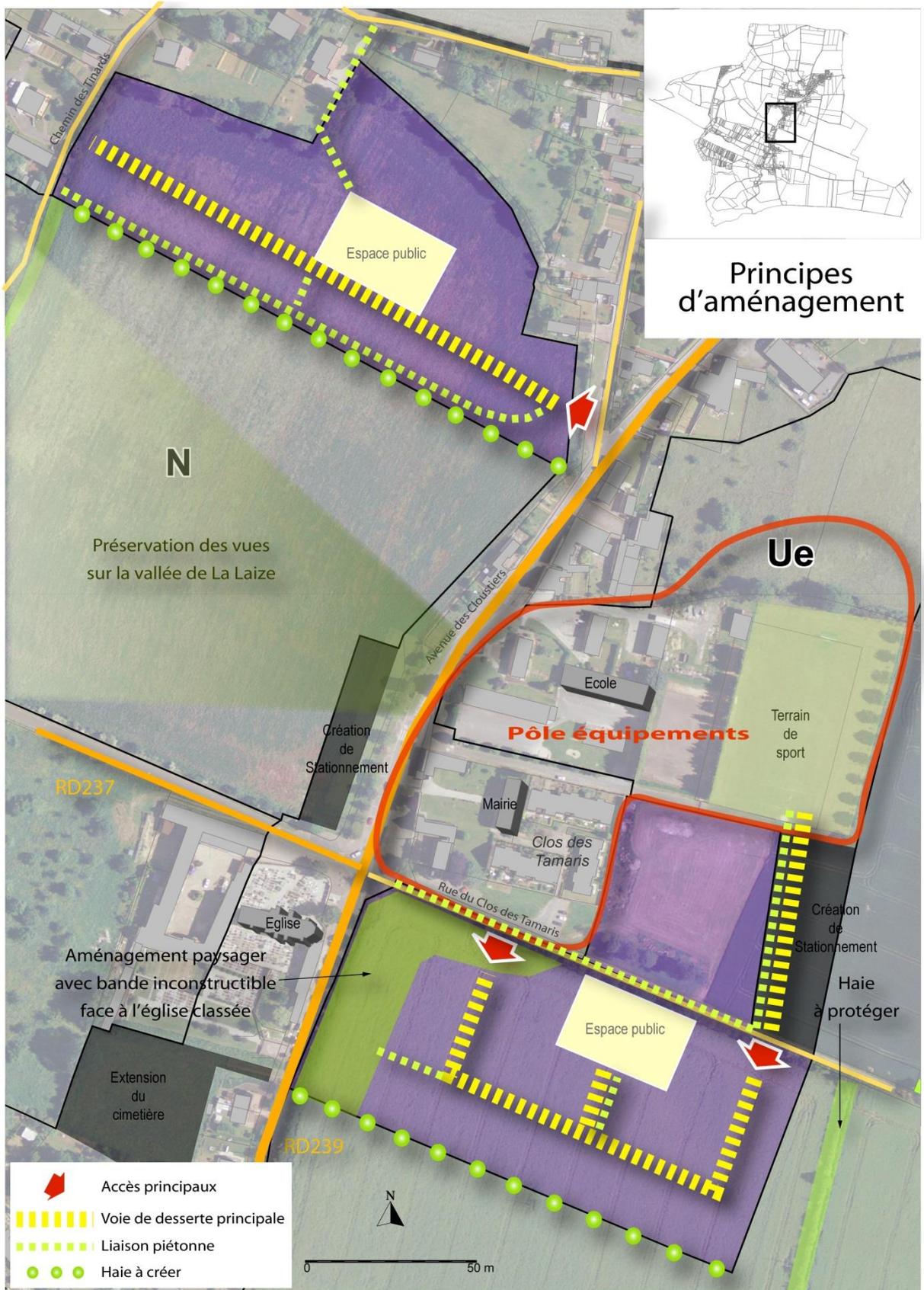
- Un partage de la voirie sécurisé entre les différents usagers : Cette voie de desserte devra être adaptée, dans son dimensionnement et son aménagement, à l'ensemble des usagers

- Un développement des sentes piétonnes et cyclables : Les zones seront équipées de cheminements piétonniers assurant pour la zone au Nord des liens entre le bourg (pôle école – mairie) et le Chemin des Tinards vers la Vallée de la Laize. De la même façon, les cheminements dans la zone Sud permettront de relier le centre bourg notamment la zone naturelle face à l'église et les équipements scolaires et sportifs au Nord.

- Un cadre de vie de qualité

- Un environnement préservé : L'intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser doit être traitée avec soin. De nombreuses haies bocagères borderont leurs limites tandis que des plantations accompagneront les cheminements. Les haies existantes seront dans la mesure du possible conservées, le but étant de préserver des perceptions de qualité vers la Vallée de la Laize.

- Des espaces publics : Un espace public dans chaque zone permettra à la fois de créer un lieu de rencontre et d'animation mais également un espace de respiration au sein d'un habitat qui se voudra plus compact.
- Une conception respectueuse de l'environnement
  - Des constructions favorisant le développement durable et les énergies renouvelables : Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Une attention particulière sera ainsi portée sur le type de matériaux utilisés. Les dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables seront privilégiés.
  - Une orientation limitant les consommations d'énergie : Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.
  - Une gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Dans ce sens, les voies seront, dans la mesure du possible, accompagnées d'un aménagement paysager gérant les eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert...). De la même façon et afin de limiter les surfaces imperméabilisées, les espaces de stationnement seront végétalisés.



Principes d'aménagement

Proposition de schéma modifié

## 6. MODIFICATION N°3 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DANS LE REGLEMENT

### 6.1. Objet et contexte

Le projet consiste à lever les règles d'implantation notamment de retrait par rapport aux voies et limites séparatives pour les éléments techniques nécessaires aux services publics d'intérêt général (transformateur électrique par exemple) en zone N et A comme cela est déjà appliqué en zone urbaine.

En effet aujourd'hui ces constructions de taille et d'emprises très limitées sont assimilées aux autres constructions et doivent donc respecter les mêmes critères d'implantations créant des consommations d'espaces injustifiées.

### 6.2. Proposition de modification du règlement

Sur le principe des articles U6 et U7, il est proposé de compléter les articles A6, A7, N6 et N7 par la phrase suivante « **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général** » afin de permettre d'appliquer des règles d'implantation pour ces éléments spécifiques.