



MODIFICATION n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

Rapport de présentation dispositions impactant la commune de Saint- Gatien-des-Bois



-PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCPH en date du 20/11/2014.

-Modification n°1 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 27/09/2016

-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie approuvant la modification n°2 du PLUi en date du

-Modification n°3 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 19/02/2018

Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président de la CC Cœur Côte
Fleurie,

Michel MARESCOT



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
TITRE I : LA PROCEDURE DE MODIFICATION	5
TITRE II : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT DES SOLS POUR UNE MEILLEURE MISE EN OEUVRE DU PADD	6
SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GENERALES	6
SOUS-TITRE 2 : LES EVOLUTIONS DES ZONES URBAINES	10
A. LES EVOLUTIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES PAR ARTICLE	10
B. LES EVOLUTIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES	16
TITRE III : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT POUR UNE ADAPTATION AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES.....	30
SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DE LA ZONE AGRICOLE.....	30
SOUS-TITRE 2 : LES EVOLUTIONS DE LA ZONE NATURELLE.....	43
TITRE IV : GESTION DES BÂTIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONES A ET N	62
SOUS-TITRE 1 : IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION	62
SOUS-TITRE 2 : PARCELLE CADASTREE D444	63
TITRE V : MISES A JOUR ET RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES.....	64
SOUS-TITRE 1 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13.....	64
SOUS-TITRE 2 : ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE	65
SOUS-TITRE 3 : ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE SERVITUDES.....	71



Introduction

Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal couvre le territoire de 13 communes de Pays de Honfleur-Beuzeville : Ablon, Barneville-la-Bertran, Cricqueboeuf, Equemauville, Fourneville, Genneville, Gonneville-sur-Honfleur, Honfleur-Vasouy, La Rivière-Saint-Sauveur, Le Theil-en-Auge, Pennedepie, Quetteville, Saint-Gatien-des-Bois.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CC Pays de Honfleur le 20 novembre 2014.

Les modifications n°1 le 27 septembre 2016 et n°3 du 19 février 2018 approuvées par le Conseil Communautaire de la CC Pays de Honfleur-Beuzeville ont fait évoluer à la marge le PLUi.

Le retrait de la commune de Saint-Gatien-des-Bois de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et l'adhésion de cette commune à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à compter du 1er janvier 2018 ont été autorisés par arrêté préfectoral en date du 1er décembre 2017.

L'article 5 des statuts de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie donne compétence à celle-ci pour l'élaboration des documents d'urbanisme et les procédures d'évolution de ceux-ci.

Les dispositions de l'article L 153-6 du code de l'urbanisme mentionnent qu'en cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, y compris lorsqu'il est issu d'une fusion, ou de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou de transfert de cette compétence à un tel établissement public, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés restent applicables.

Elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision, en application de l'article L. 153-34, de modification ou de mise en compatibilité, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

Par conséquent, les seules dispositions applicables sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois peuvent faire l'objet d'une procédure de modification, tant que la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie n'a pas approuvé de révision de son PLUi couvrant l'intégralité de son territoire, intégrant ainsi le territoire de la nouvelle commune.

Suite à la modification du périmètre, cette dernière qui a la compétence PLU, est substituée de plein droit à l'ancien EPCI compétent.

Il en résulte que la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville n'est plus compétente pour modifier les dispositions du PLUi applicables sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Seule la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie a la compétence pour modifier lesdites dispositions.



La présente modification n°2 trouve sa justification dans l'intérêt d'améliorer la mise en œuvre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi en s'appuyant sur une expérience de 5 ans d'application du document et dans la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires. Cette modification porte sur plusieurs thèmes :

- Les modifications relatives aux règles de droit des sols pour une meilleure mise en œuvre du PADD : gestion des règles de droit pour éclaircir certaines règles, corriger des incohérences, assouplir certaines dispositions pour s'adapter aux réalités soulevées à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme... ;
- Les modifications relatives aux règles de droit pour une adaptation aux évolutions législatives et réglementaires (zones A et N) ;
- La gestion patrimoniale avec l'ajout de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial ;
- La mise à jour et la rectification d'erreurs matérielles.

Le présent rapport expose les modifications envisagées, illustrées par des extraits des documents constitutifs du PLUi, dans leur version actuelle et dans leur version projet.



TITRE I : LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La Communauté de Communes a fait le choix d'engager la procédure de droit commun d'évolution des documents d'urbanisme, à savoir la modification. Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En effet, les évolutions proposées ne relèvent pas de la procédure de révision, car elles n'ont pour objet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



TITRE II : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT POUR UNE MEILLEURE MISE EN OEUVRE DU PADD

SOUS-TITRE 1 : LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

L'application du règlement du PLUi dans l'instruction des autorisations du droit des sols a fait apparaître quelques omissions ou besoins de précisions. Les modifications proposées dans ce sous-titre n'ont pas pour vocation à changer les règles ou même le sens des mots, mais bien à traduire dans le texte la volonté première des élus lorsque les règles ont été édictées et d'éviter les contestations ou interprétations erronées des règles liées à ces définitions.

Ces modifications ne sont pas exclusives à la commune de Saint-Gatien-des-Bois et sont présentées dans le rapport de présentation établi par la CCPH-B, mais le parti pris est celui de les présenter également dans ce rapport de présentation afin d'informer les pétitionnaires de l'ensemble des modifications impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

A. DANS LES ARTICLES DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

La fusion de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) avec celle de Beuzeville a conduit à un changement de dénomination : la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville.

Le présent règlement s'applique donc aux communes du Calvados du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville ainsi qu'à la commune de Saint-Gatien-des-Bois, anciennement commune membre de la CCPH. Par arrêté en date du 1er décembre 2017, Monsieur le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Saint-Gatien-des-Bois de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et l'adhésion de cette commune à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à compter du 1er janvier 2018.

Avant	Après
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, à l'exclusion du Secteur Sauvegardé de Honfleur qui dispose de son propre règlement.	Le présent règlement s'applique aux communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville situées dans le département du Calvados ainsi qu'à la commune de Saint-Gatien-des-Bois , à l'exclusion du Site Patrimonial Remarquable de Honfleur (SPR) qui dispose de son propre règlement.



ARTICLE 6-RECONSTRUCTION

Afin de coller au mieux aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, il est précisé « Reconstruction à l'identique » dans le titre de l'article et le corps du texte.

Avant	Après
La reconstruction du volume et de la surface de plancher (...) 10 ans.	La reconstruction à l'identique du volume et de la surface de plancher (...) 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme

ARTICLE 14-ZONES A RISQUE

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, peu de secteurs sont impactés par le risque de zone inondable et ces secteurs se situent principalement en zone naturelle au nord de l'aéroport de Deauville-Normandie et du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

La précision apportée ci-dessous ne modifie pas la réglementation actuelle mais renforce l'information des pétitionnaires quant à la suite qui peut être donnée à leur demande d'autorisation d'urbanisme.

Avant	Après
Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan local d'Urbanisme.	■ Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, particulièrement les secteurs repérés comme zone inondable par l'Atlas des zones inondables de la DREAL, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

B. DANS LE GLOSSAIRE

L'ajout de définitions dans le glossaire permet de simplifier et de faciliter l'application des règles et donc l'instruction des autorisations du droit des sols et la compréhension des pétitionnaires.

■Construction principale



Avant	Après
Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.	Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

•Extension

Ajout d'une définition de l'extension :

« Construction accolée réalisée en agrandissement d'une construction existante et présentant la plupart du temps des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension peut être horizontale ou verticale (surélévation, excavation...) ».

•Annexe

Avant	Après
Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autres apprentis,...	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle se situe sur la même unité foncière que la construction principale et possède la même destination.

•Dépendance

La suppression de la distinction entre annexe et dépendance, pour une application du règlement plus aisée, conduit à supprimer la définition actuellement dans le règlement du PLUi.

•Abri

A l'inverse de la dépendance, la définition de l'abri fait son apparition dans le glossaire en lien avec la définition revue de l'annexe.

« Annexe de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers : abris de jardin, abris pour animaux, abris pour stockage du matériel d'entretien du jardin, stationnement des véhicules d'entretien... Les abris doivent présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

•Densité

L'introduction de la notion de densité dans le règlement induit sa nécessaire définition dans le glossaire.

« Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière ».

•Hauteur d'une construction



Introduction d'une définition de la hauteur afin de fixer le point de référence, inexistant dans le règlement actuel, en cas de terrain en pente, suppression des dispositions relatives au calcul de la hauteur en fonction de la largeur de la voie et précision apportée pour les toits terrasses :

« La hauteur totale d'une construction, d'un ouvrage ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas et son point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, c'est-à-dire à la ligne de rencontre haute entre les pans inclinés d'une toiture. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou encore à la sécurité (garde-corps).

Dans le cas d'un toit plat ou d'une toiture-terrasse, la hauteur totale est mesurée au sommet de l'acrotère, ce point étant considéré à la fois comme l'égout et le faitage de la toiture. Ainsi, cette hauteur totale ne pourra dépasser la hauteur réglementée à l'égout».

▪Alignement ou recul obligatoires des constructions par rapport à la voie et aux limites séparatives

Introduction d'une définition de l'alignement et d'un retrait par rapport aux limites séparatives en fixant le nu des façades comme référence pour appliquer les articles 6 et 7 des différentes zones :

« En cas d'alignement imposé ou de retrait minimal par rapport à la voie et aux limites séparatives, la distance sera calculée par rapport au nu des façades de la construction, non compris les saillies mesurées telles que balcons, éléments de modénature, débords de toiture... Cette définition concerne uniquement les articles 6 et 7 du présent Règlement ».

▪ Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics

Introduction d'une définition des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics pour une application plus aisée du règlement.

« Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion distingue :

1. D'une part les constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, ouvrages de production d'énergie, ouvrage de gestion des eaux pluviales..., ou nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, aire de stationnement, abri bus, local de stationnement des vélos...

2. D'autre part, les équipements collectifs de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. »



Sous-titre 2 - LES EVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

A. LES EVOLUTIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES UB-UC-UD-UE-UI et 2AU PAR ARTICLE

Ci-dessous présentées, les modifications impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois mais pas exclusivement. D'autres communes de la CCPH-B sur lesquelles s'applique le document d'urbanisme sont concernées par ces modifications. C'est pourquoi, elles sont présentées dans le rapport de présentation de la CCPH-B et dans celui-ci.

Les objectifs poursuivis sont :

- simplifier la lecture du règlement
- permettre la densification des zones urbaines
- assurer la protection des jardins et la qualité des franges urbaines

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Pour les zones UB-UC-UD-UE-UI et 2AU :

En lien avec la précision apportée à l'article 14 du titre 1- Dispositions Générales relatives aux zones à risque et dans un objectif d'information renforcée des pétitionnaires, il est ajouté à l'article 2 I- Rappels que « Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 et 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus ».

ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les zones UB-UC-UD-UE et 2AU :

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.



Le bardage bois, matériau particulièrement utilisé de nos jours, est ajouté à la liste des parements extérieurs autorisés destinés à rester apparents et cette liste présente désormais un caractère non exhaustif laissant ainsi aux pétitionnaires la possibilité de proposer d'autres matériaux.

L'interdiction des tonalités claires (erreur matérielle) est supprimée, la spécificité des toitures en chaume est prise en compte, l'exception pour les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que pour les extensions mesurées est précisée et celle pour la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture est affirmée.

Avant	Après
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de (...) 11.1- VOLUMES ET PERCEMENTS (...) 11.2- PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentage), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite. (...) Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics. 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés. Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de (...) Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux. 11.1- VOLUMES ET PERCEMENTS (...) 11.2- PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentage, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. (...) ~~Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.~~ 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Toutefois, des dispositions différentes pourront



Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits ou les extensions, de faible superficie. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain (...) Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. Les terrassons de toits à la Mansart (...) 11.4- LES ANNEXES ET DEPENDANCES Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé. Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.5-CLOTURES (...) 11.6– ANTENNES PARABOLIQUES (...) 11.7– DIVERS (...)	être autorisées pour : -les toits à la Mansart ; -les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ; -les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; -les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ; -la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain (...) Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour ~~les équipements publics ou~~ bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone. Les terrassons de toits à la Mansart (...) 11.4 LES ANNEXES Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé. Les toitures à un pan, ~~les toits plats et toits-terrasses~~ sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.5 CLOTURES (...) 11.6 ANTENNES PARABOLIQUES (...) 11.7 DIVERS (...)
---	---

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les zones UB-UC-UD-UE-UI et 2AU :



Le tableau fixant le nombre de place(s) imposé dans la rédaction actuelle du règlement est conservé mais devient indicatif plutôt que prescriptif et ce en raison des difficultés techniques que peut présenter sa mise en œuvre dans certains cas. Seule la norme fixant le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'habitation conserve son caractère prescriptif. Pour les autres constructions, les besoins du projet priment.

Reformulation de l'exemption de tout ou partie des règles de stationnement en cas d'impossibilité technique.

Avant	Après												
12.1 - PRINCIPES -Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : . longueur : 5 mètres . largeur : 2,30 mètres Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure. 12.2-NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th><th>Nombre de place(s) imposé</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement</td><td>1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement</td></tr> <tr> <td>Commerce</td><td>1 place par 40m² de surface de plancher (au-delà de 200m²)</td></tr> <tr> <td>Équipement</td><td>1 place pour 50m² de surface de plancher</td></tr> </tbody> </table>	Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé	Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement	Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)	Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher	12.1 - PRINCIPES -Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : . longueur : 5 mètres . largeur : 2,30 mètres ~~Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.~~ 12.2-NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th><th>Nombre de place(s) imposé</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé		
Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé												
Logement	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement												
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)												
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher												
Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé												



Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres	Logement	~~1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement~~
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Bureaux	1 place pour 40m ² de surface de plancher	Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher	Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher	Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Il n'est pas exigé de places supplémentaires : -pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher, -pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m². 12.4-CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT. Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations : -soit en aménageant sur un autre terrain situé à		Bureaux	1 place pour 40m ² de surface de plancher
		Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
		Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher
		TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ~~ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant~~, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. ~~Il n'est pas exigé de places supplémentaires :~~ ~~pour les extensions de logement existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30m² de surface de plancher,~~ ~~pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 200m².~~ 12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE	



moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut,

-soit en acquérant les places dans un parc privé situé dans le même rayon,

-soit en justifiant du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,

-soit en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

•Pour les zones UB-UC-UD-UE et UI

La référence à des plantations d'essences locales est introduite dans cet article et le traitement de la frange urbaine est réduit passant de 10m de recul à 4m afin de ne pas obérer de façon si contraignante les possibilités de construire sur des parcelles situées en zones urbaines. De plus, il apparaît redondant d'imposer un recul de 10m entre la zone A/N et les constructions dans la mesure où la frange urbaine est fréquemment déjà assurée par la zone A ou N.

Avant	Après
<i>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :</i> Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les essences résineuses sont interdites dans les haies.	<i>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :</i> Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales. Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas. Une liste indicative et non exhaustive d'essences



Une superficie minimum de 30% en zone UE / 15% en zone UI / 70% en zone UD / 50% en zone UC et 40% en zone UB du terrain sera traitée en espace vert. En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec implantation, sur une bande de 10 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement.	locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites. Une superficie minimum de 30% en zone UE / 15% en zone UI / 70% en zone UD / 50% en zone UC et 40% en zone UB du terrain sera traitée en espace vert. En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec implantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.
--	--



B. LES EVOLUTIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

● ZONE UB

ARTICLE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

•Suppression du paragraphe suivant dédié aux annexes et aux dépendances : « Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade (s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou avec un retrait maximum de 25 mètres ».

Cette suppression est justifiée par les modifications apportées dans le glossaire quant à la définition de l'annexe et à la suppression de la définition et des règles spécifiques aux dépendances. Cela tend vers plus de densification et de souplesse en zone urbaine.

•Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

•Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes	Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (...)
Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.	Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Rédaction revue du paragraphe UB 7.4 pour une meilleure compréhension et plus de simplicité, sans changer la signification de la règle.

Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes (paragraphe BU 7.5) pour les bâtiments existants.

Modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire (paragraphe UB 7.6)

Avant	Après
7.3 MARGES DE RETRAIT En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres. 7.5 BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. 7.6 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF OU LIEES AUX INFRASTRUCTURES.	7.3 MARGES DE RETRAIT En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 2 mètres. 7.5 BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (...) 7.6 CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Suppression de la règle fixant l'emprise au sol des dépendances à 40m² par unité foncière, cette catégorie de construction ayant été supprimée du glossaire.



ARTICLE 10 –HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Le paragraphe 10.4 est mis en conformité avec la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
10.4 EXEMPTIONS -les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	10.4 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

● ZONE UC

ARTICLE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

•Suppression du paragraphe suivant dédié aux annexes et aux dépendances : « Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade (s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée».

Cette suppression est justifiée par les modifications apportées dans le glossaire quant à la définition de l'annexe et à la suppression de la définition et de règles spécifiques aux dépendances. Cela tend vers plus de densification et de souplesse en zone urbaine.

•Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

•Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à	Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (...) Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à



l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.

l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.

Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

Modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m. BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. BATIMENTS EXISTANTS Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (...) Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Suppression de la règle fixant l'emprise au sol des dépendances à 40m² par unité foncière, hors piscine, cette catégorie de construction ayant été supprimée du glossaire.

ARTICLE 10 –HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Le paragraphe 10.4 est mis en conformité avec la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
10.4 EXEMPTIONS -les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	10.4 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

● ZONE UD

Seul le secteur UDb correspondant au Mont Saint-Léger concerne la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

ARTICLE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ Ajout : « En outre, dans tous les secteurs UD, les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 30m à compter de la voie ou de l'emprise publique ; cette dernière prescription ne s'applique pas aux annexes dont la superficie n'exercera pas 25m², aux piscines non couvertes, ni aux extensions ou reconstruction à l'identique des constructions ne respectant pas la règle énoncée ».

•Suppression du paragraphe suivant dédié aux annexes et aux dépendances : « Les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade (s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée».

Cette suppression est justifiée par les modifications apportées dans le glossaire quant à la définition de l'annexe et à la suppression de la définition et de règles spécifiques aux dépendances. Cela tend vers plus de densification et de souplesse en zone urbaine.

•Ajout d'une précision pour une meilleure compréhension de la règle concernant l'application de dispositions différentes.

•Modification du paragraphe ci-dessous conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
Des dispositions différentes peuvent être	Des dispositions différentes peuvent être



autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.	autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée (...) Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre.
--	---

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.

Modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres. Constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Suppression des règles faisant référence aux dépendances, cette catégorie de construction ayant été supprimée du glossaire et adaptation des règles aux réalités locales d'occupation du sol tout en maîtrisant l'urbanisation.

Avant	Après
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 5% en UDb. Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 30m² d'annexes et 40m² de dépendances. L'emprise au sol totale des dépendances ne	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 5% en UDb. Il pourra toutefois être ajouté à ces pourcentages un total maximum de 30m² d'annexes et 40m² de dépendances d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un



pourra excéder 40m ² par unité foncière hors piscines.	dépassement de ces pourcentages est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m². ~~L'emprise au sol totale des dépendances ne pourra excéder 40m² par unité foncière hors piscines.~~
---	---

ARTICLE 10 –HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Le paragraphe 10.4 est mis en conformité avec la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire :

Avant	Après
10.4 EXEMPTIONS -les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	10.4 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

● ZONE UE

Seul le secteur UEx correspondant à l'aéroport pour partie concerne la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

ARTICLE 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant	Après
-------	-------



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions, **ouvrages** et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

L'extension d'une construction existante dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, est permise sous réserve que cette extension n'excède pas +20% de l'emprise au sol existante.

ARTICLE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Ajout d'un paragraphe pour apporter plus de souplesse dans la mise en œuvre de la règle et une meilleure adaptation au cas par cas tout en encadrant sa faisabilité en interdisant la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article 6 que la situation avant projet.
- Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.
- Précision article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avant	Après
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT. (...)	Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les



	voies désignées au SCoT, conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. (...)
--	---

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article présente trois modifications :

- La rédaction est revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.
- Le second paragraphe relatif aux extensions de constructions existantes afin d'harmoniser la réglementation de l'article UE 7 avec la réglementation de l'article 7 des autres zones urbaines.
- la modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.

■ Avant	■ Après
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 5 mètres. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions du 1er paragraphe n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Avant	Après
La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR



de faible dimension non compris. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

(...)

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

(...)

10.2 LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

(...)

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

-les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

-l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée ;

-les ouvrages techniques de faible dimension.

● ZONE UI

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Ajout d'un paragraphe pour apporter plus de souplesse dans la mise en œuvre de la règle et une meilleure adaptation au cas par cas tout en encadrant sa faisabilité en interdisant la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article 6 que la situation avant-projet.
- Modification du paragraphe conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.
- Précision article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avant	Après
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et	Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.



d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT. (...)	Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT, conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. (...)
--	--

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article présente les mêmes modifications que l'article UE 7.

-la rédaction est revue du 1er paragraphe pour une meilleure compréhension de la règle et plus de simplicité, sans changer la signification de celle-ci.

-le second paragraphe relatif aux extensions de constructions existantes afin d'harmoniser la réglementation de l'article UI 7 avec la réglementation de l'article 7 des autres zones urbaines.

-la modification conformément à la nouvelle définition des « Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » présente dans le glossaire.

■ Avant	■ Après
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.	Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 5 mètres. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux



	services publics (...).
--	-------------------------

ARTICLE 10 - HAUTEUR ET SURFACE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction et son mode de calcul ayant été définis dans le glossaire, les dispositions du 1er paragraphe n'ont plus vocation à être maintenues. Seul un renvoi au glossaire est intégré au paragraphe 10.1.

Avant	Après
La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée. (...)	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement. (...) 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faîtage. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; -l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; -les ouvrages techniques de faible dimension.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.

● ZONE 2AU



ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Avant	Après
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.	Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

ARTICLE 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ouverture à l'urbanisation étant conditionnée par une modification ou une révision du document d'urbanisme, seuls les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sont autorisés à l'article 2 et règlementés à l'article 6. La fixation d'un recul minimal 0,5m permet d'harmoniser l'implantation des éléments techniques dans les zones urbaines.

Avant	Après
Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.	~~Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.~~ Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La fixation d'un recul minimal 0,5m permet d'harmoniser l'implantation des éléments techniques dans les zones urbaines.

Avant	Après
Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50m de limite séparative.	~~Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50m de limite séparative.~~ Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés en limite séparative ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.



TITRE III : MODIFICATIONS RELATIVES A LA GESTION DES REGLES DE DROIT POUR UNE ADAPTATION AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les évolutions proposées dans le règlement des zones A et N poursuivent plusieurs objectifs :

- adapter les règles impactant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation ;
- prendre en compte la suppression des secteurs Nh ;
- prendre en compte l'usage semi-agricole des propriétés de grande superficie en autorisant des abris-bois ;
- renforcer la protection paysagère de ces zones (article 13)
- harmoniser certaines règles (ex : article 12) avec celles des zones urbaines
- clarifier des imprécisions et erreurs matérielles relevées à l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

SOUS-TITRE 1 LES EVOLUTIONS EN ZONE AGRICOLE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au regard de l'expérience de l'instruction des autorisations du droit des sols, il convient d'ajouter une définition pour les affouillements et exhaussements de sols qui sont mal appréhendés par les pétitionnaires.

Avant	Après
Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites. Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de plus de 100m ² est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions,



	ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et d'autre part des carrières pour chevaux.
--	---

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

La loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a autorisé en zone A l'extension des bâtiments d'habitation complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques dite « loi Macron » qui modifie notamment l'article L 151-12 du code de l'urbanisme en ajoutant la possibilité de construire des annexes sous conditions dans cette même zone : seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et le règlement doit en préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les précisions apportées à l'article A2 permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant d'une part les constructions autorisées (constructions à destination agricole ou forestière et habitations nécessaires à l'exploitation agricole, constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, extensions, annexes, piscines, abris, constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics) et d'autre part, les conditions de leur réalisation en termes d'emprise au sol, de densité, de surface de plancher.

Par une décision du 15 octobre 1999 le Conseil d'État avait jugé applicable « aux opérations de construction à usage agricole », la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les zones déjà urbanisées.

Pour pallier cette situation de blocage, le législateur avait prévu à l'article L121-10 du code de l'urbanisme une dérogation à la règle d'urbanisation en continuité avec les zones déjà urbanisées pour les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette dérogation a été étendue par la suite aux travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

La loi du 23 novembre 2018 n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN » est venue assouplir cette dérogation. Désormais, depuis l'adoption de cette dernière, l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme dispose que : « par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.(...) ». Le tableau ci-après fait apparaître cette évolution en supprimant les références aux notions d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées ou de travaux de mises aux normes...

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, peu de secteurs sont impactés par le risque de zone inondable et ces secteurs se situent principalement en zone naturelle au nord de l'aéroport de Deauville-Normandie et du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

La précision apportée ci-dessous ne modifie pas la réglementation actuelle mais renforce l'information des pétitionnaires quant à la suite qui peut être donnée à leur demande d'autorisation d'urbanisme.



Avant	Après
Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole : 1. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m² de surface de plancher. Celles-ci ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral à l'exception des seules constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou de travaux de mises aux normes à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. La limite de 250m² ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédant cette surface. 2. Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation (...). 3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées. 4. A l'intérieur des Espaces proches du rivage (...). Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, le changement de destination des constructions est possible conformément au Code de l'Urbanisme, à condition que ce changement soit à destination d'habitation, de leurs dépendances, d'équipement, de bureau et qu'il ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole. En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages en eau potable. (...)	<u>Constructions à destination agricole ou forestière, et habitations nécessaires à l'exploitation agricole :</u> Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole : 1. les constructions agricoles ou forestières sous condition qu'elles s'implantent à minimum 10m des berges des cours d'eau ; cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à moins de 10m des berges, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec la règle que la situation présente. 2. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m² de surface de plancher. ~~Celles-ci ne devront pas constituer une extension de l'urbanisation (...).~~ La limite de 250m² ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédant cette surface. 3. Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation (...) ~~3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.~~ 4. A l'intérieur des Espaces proches du rivage (...) <u>Constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante (hors exploitation agricole):</u> Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère ou



	environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLUi (le 20 novembre 2014) : -les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; -les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas les 25m² par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 40m² ; -uniquement sur les unités foncières d'une superficie minimale de 5000m², les abris dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 50m² par tranche d'un hectare ; -une seule piscine non couverte, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante. Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements. La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m². <u>Constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :</u> Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les aires de stationnement réalisés en matériaux perméables, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés. <u>Changement de destination des constructions existantes :</u> Le changement de destination des
--	---



	constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage ET à condition que ce changement soit à destination d'habitation, ~~de leurs dépendances~~, d'équipement, de bureau ou de commerce, et qu'il ne compromette pas ~~la pérennité d'une exploitation agricole~~, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. <u>Périmètre de protection des captages en eau potable :</u> En outre, (...) Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 et 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus .
--	---

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les modifications de l'article 6 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, diminuent le recul obligatoire pour les constructions à destinations d'habitation afin de limiter la consommation d'espace et fixent une implantation par rapport aux voies à grande circulation conforme à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricoles et naturelles créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	Après
Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un retrait d'au moins 10 mètres à l'emprise des voies publiques. Cette	•<u>Pour les constructions à destination agricole ou forestière :</u> Les constructions (...)



distance est portée à 15 mètres par rapport aux voies départementales. Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 0,50 mètre. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimale de 0,5 mètre. Toute construction doit présenter un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 579 dans sa section située au sud de l'échangeur autoroutier du Chenard. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes (...). Elle ne s'applique pas : -(...)	<u>•Pour les constructions à destination d'habitation :</u> Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m. <u>•Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics :</u> Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. <u>•Pour toutes les constructions et installations :</u> Toute construction doit présenter (...) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes (...), conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas : -(...) <u>•Exception pour les extensions des constructions existantes :</u> Des dispositions différentes que toutes celles ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.
---	---

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES LIMITES SEPARATIVES

Les modifications de l'article 7 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, restreignent les implantations en limite séparative aux seules constructions dont la hauteur ne dépasse pas 5m maximum et sous conditions.

Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricoles et naturelles créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	Après
Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.	<u>•Pour les constructions à destination agricole ou forestière :</u> Les constructions (...)



Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt général pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

•Pour les constructions à destination d'habitation :

MARGES DE RETRAIT

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

-Sont toutefois admises sur toutes les limites séparatives :

.Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

.Les constructions à toiture double pente d'une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égoût si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

•Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantés en limite ou en retrait minimum de 0,5 mètre.

•Exception pour les extensions des constructions existantes :

Des dispositions différentes que toutes celles ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant un périmètre d'implantation de constructions de faible superficie (annexes, abris, piscines non couvertes) autour de la construction principale d'habitation.

Les abris, présentant une emprise au sol de 25m² maximum, ne sont autorisés que sur les parcelles correspondant à de grandes propriétés (5000m² minimum). La fixation d'un périmètre plus important



que pour les annexes se justifie par les besoins inhérents à ces grandes propriétés présentant un caractère semi-agricole (ex : abri pour le stockage de matériel d'entretien des jardins...).

Avant	Après
Non fixé	•<u>Pour les constructions à destination d'habitation</u> : -les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; -les abris seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; -la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation. •<u>Pour toutes les autres constructions et installations</u> : Non fixé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant une hauteur maximale mesurée destinées à diminuer l'impact sur le paysage des annexes, abris et des extensions désormais autorisés en zone N tout en prenant en compte la réalité du terrain (« lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables....).

Avant	Après
La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. <u>Bâtiments agricoles</u>	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement. (...) 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS



La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone. <u>Autres constructions</u> La hauteur des constructions principales à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. La hauteur des dépendances non-agricoles ne doit pas excéder 3,50 mètres	<u>•Pour les constructions à destination agricole ou forestière :</u> La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage. (...) <u>Pour les constructions à destination d'habitation</u> La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles bas peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale. La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,50m à l'égout et 5,50m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage. 10.3 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : -les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; -l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; -les ouvrages techniques de faible dimension.
--	---

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.

Le bardage bois, matériau particulièrement utilisé de nos jours, est ajouté à la liste des parements extérieurs autorisés destinés à rester apparents et cette liste présente désormais un caractère non exhaustif laissant ainsi aux pétitionnaires la possibilité de proposer d'autres matériaux.



L'interdiction des tonalités claires (erreur matérielle) est supprimée, la spécificité des toitures en chaume est prise en compte, l'exception pour les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que pour les extensions mesurées est précisée et celle pour la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture est affirmée.

Avant	Après
Le permis de construire peut être refusé (...). Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne. Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, implanté à une distance minimale de 0,80 mètre des voies et emprises publiques. 1. <u>Bâtiments agricoles</u> (...) Le blanc et les couleurs vives et brillantes sont interdits. 2. <u>Autres constructions</u> 11.1-VOLUMES ET PERCEMENTS (...) 11.2-PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut (...). L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite. (...) 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versant symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à	Le permis de construire peut être refusé (...). Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne. Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Les clôtures seront composées (...). •Pour les constructions à destination agricole ou forestière : (...) L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. •Pour les constructions à destination d'habitation : 11.1-VOLUMES ET PERCEMENTS (...) 11.2-PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut (...). L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. (...) 11.3-TOITURES Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à



une construction existante. Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou des extensions de faible superficie. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate (...). 11.4-LES ANNEXES ET DEPENDANCES Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.5-ANTENNES PARABOLIQUES (...) 11.6-DIVERS (...)	versant symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. (...) Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour : -les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ; -les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ; -les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ; -la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture. (...) 11.4-LES ANNEXES ET ABRIS Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction. 11.5-ANTENNES PARABOLIQUES (...) 11.6-DIVERS (...)
--	---

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Harmonisation de la rédaction de cet article avec celle des articles 12 des zones urbaines :



Le tableau fixant le nombre de place(s) imposé dans la rédaction actuelle du règlement est inclus à titre indicatif afin d'aider les pétitionnaires dans sa mise en œuvre. Seule la norme fixant le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'habitation a un caractère prescriptif. Pour les autres constructions, les besoins du projet priment.

Reformulation de l'exemption de tout ou partie des règles de stationnement en cas d'impossibilité technique.

Avant	Après										
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.	~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.~~ 12.1 - PRINCIPES -Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. -Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : . longueur : 5 mètres . largeur : 2,30 mètres 12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termeS de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th><th>Nombre de place(s) imposé</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerce</td><td>1 place par 40m² de surface de plancher (au-delà de 200m²)</td></tr> <tr> <td>Équipement</td><td>1 place pour 50m² de surface de plancher</td></tr> <tr> <td>Restaurant</td><td>1 place pour 10m² de salle de restaurant</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>1 place pour 40m² de surface de plancher</td></tr> </tbody> </table> 12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET	Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé	Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)	Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher	Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	Bureaux	1 place pour 40m ² de surface de plancher
Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé										
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)										
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher										
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant										
Bureaux	1 place pour 40m ² de surface de plancher										



	CHANGEMENT DE DESTINATION Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. 12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement. En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.
--	---

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Harmonisation de l'article A 13 avec les articles 13 en zones urbaines. A noter que les dispositions de l'article A 13 sont plus souples dans le règlement actuel que ceux des zones urbaines, ce présente une incohérence au vu des caractéristiques à préserver de la zone A. Les modifications apportées à la rédaction permettent donc de renforcer la protection paysagère des terrains classés en zone agricole.

Avant	Après
Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Les essences résineuses sont interdites dans les haies. <u>Les éléments paysagers remarquables</u> (...)	<u>Les éléments paysagers remarquables</u> (...) <u>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone</u> Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales. Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites. Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. <u>Dispositions applicables aux unités foncières où une</u>



	<u>construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole</u> Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre. Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.
--	---

SOUS-TITRE 2 LES EVOLUTIONS EN ZONE NATURELLE

A noter que les secteurs identifiés en rouge suivis de parenthèses ne sont pas détaillés car il s'agit de secteurs faisant l'objet de modifications mais qui n'impactent pas la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

•Suppression du secteur Nh : le rapport de présentation établi en 2017 mentionne qu'un certain nombre de constructions, auparavant classées en zone NC, mais qui n'ont pas de lien avec l'agriculture ont intégré la zone Nh, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une viabilité conforme à la zone U. L'objectif était d'y admettre des extensions des constructions, la réalisation de dépendances, des piscines et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a intégré une nouvelle notion : celle du caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tel que défini à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Or, les secteurs Nh sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois ne répondent plus aux critères susmentionnés au vu de leur nombre important et de l'absence de l'ensemble des règles fixant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics.

De plus, la loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a autorisé en zone N et A l'extension des bâtiments d'habitation complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques dite « loi Macron » qui modifie notamment l'article L 151-12 du code de l'urbanisme en ajoutant la possibilité de construire des annexes sous conditions dans ces mêmes zones : seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Cela exclut donc les bâtiments commerciaux et artisanaux. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

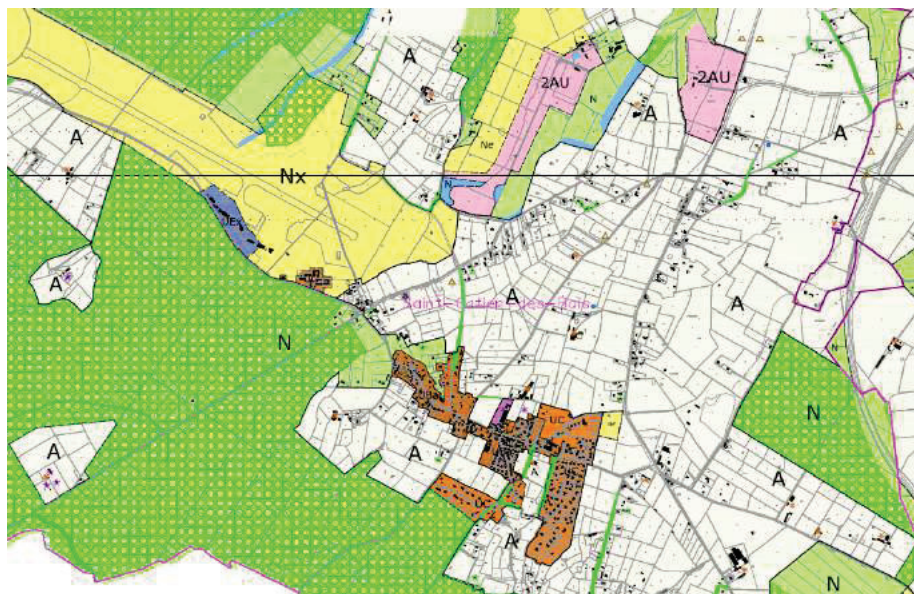
Par conséquent, les secteurs Nh sont supprimés par la présente modification. Il convient donc de modifier le règlement et le plan de zonage comme suit :

- les anciens secteurs Nh entourés de zone A basculent en zone A
- les anciens secteurs Nh entourés de zone N basculent en zone N

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE AVANT



EXTRAIT PLAN DE ZONAGE APRES



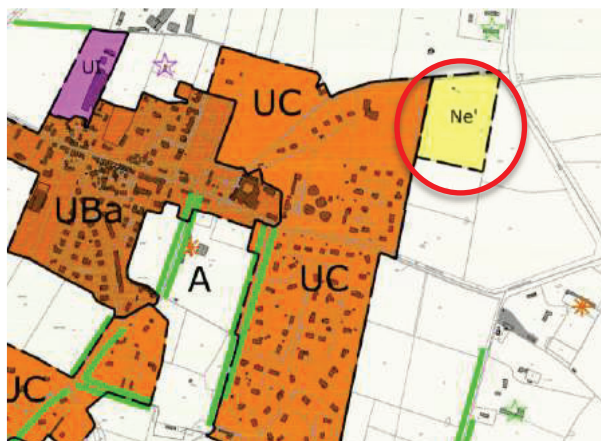
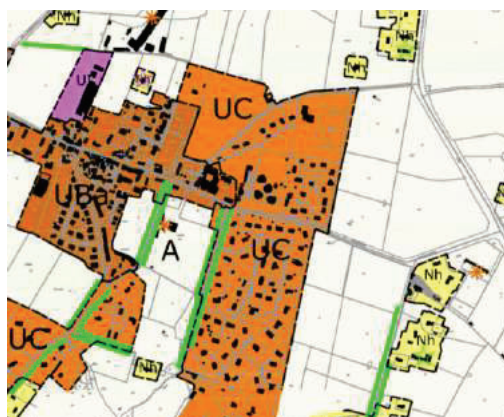
•**Ajout du secteur Ne'** : l'ajout du secteur correspond à une nécessité de distinguer les secteurs où seule l'implantation des aménagements sportifs (terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux) est autorisée (secteur Ne) de ceux autorisant l'implantation d'autres constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (secteur Ne'). Ce nouveau zonage permettra à la commune de Saint-Gatien-des-Bois d'une part, de répondre à un besoin d'extension des services techniques municipaux en construisant un bâtiment respectueux de l'environnement équipé de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation et d'autre part, d'aménager un terrain de football en remplacement de l'actuel zoné en UC et amené à être supprimé. En effet, la parcelle AN 39, où se situait l'ancien terrain de football, située en zone U, est aujourd'hui terrain d'assiette d'un lotissement communal de 14 lots traversé par une voie douce connectée à la parcelle D83 (secteur Ne' projeté).

Afin de pérenniser les activités sportives sur la commune, il convient de trouver un autre terrain à proximité pour la pratique du football. Un zonage N particulier (secteur Ne') est apparu adapté pour contenir les possibilités de construction à des « constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics » tels que un espace promenade/détente, des jardins familiaux, des serres municipales, un atelier de permaculture.

PLAN DE ZONAGE

AVANT

APRES



REGLEMENT

Avant	Après
Description : La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions. Cette zone comporte plusieurs secteurs : . un secteur Na (...) . un secteur Nb (...) . un secteur Nc, réservé au camping, . un secteur Ncn (...) . un secteur Nh correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité . un secteur Nhc (...) . un secteur Nj (...) . un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction. . un secteur Ng (...) . un secteur NI, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité. . un secteur Np (...) . un secteur Nr, correspondant aux espaces	Description : La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions. Cette zone comporte plusieurs secteurs : . un secteur Na (...) . un secteur Nb (...) . un secteur Nc, réservé au camping, . un secteur Ncn (...) . ~~un secteur Nh correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité~~ . un secteur Nhc (...) . un secteur Nj (...) . un secteur Ne (...) . un secteur Ne' correspondant à des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics . un secteur Ng (...) . un secteur NI, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.



naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme, . un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires.	. un secteur Np (...) . un secteur Nr (...) . un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires.
--	---

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au regard de l'expérience de l'instruction des autorisations du droit des sols, il convient d'ajouter une définition pour les affouillements et exhaussements de sols qui sont mal appréhendés par les pétitionnaires.

Avant	Après
Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites. Dans le secteur Np toutes les constructions et installations sont interdites. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2 sont interdites. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites. Dans le secteur Np (...) Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur et de plus de 100m² est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et d'autre part, aux carrières pour les chevaux. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, peu de secteurs sont impactés par le risque de zone inondable et ces secteurs se situent principalement en zone naturelle au nord de l'aéroport de Deauville-Normandie et du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

La précision apportée ci-dessous ne modifie pas la réglementation actuelle mais renforce l'information des pétitionnaires quant à la suite qui peut être donnée à leur demande d'autorisation d'urbanisme.



La loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 a autorisé en zone N l'extension des bâtiments d'habitation complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques dite « loi Macron » qui modifie notamment l'article L 151-12 du code de l'urbanisme en ajoutant la possibilité de construire des annexes sous conditions dans cette même zone : seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et le règlement doit en préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les précisions apportées à l'article N2 permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant d'une part les constructions autorisées (constructions à destination agricole ou forestière et habitations nécessaires à l'exploitation agricole, constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, extensions, annexes, piscines, abris, constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics) et d'autre part, les conditions de leur réalisation en termes d'emprise au sol, de densité, de surface de plancher.

Le secteur Ne' correspondant aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics est ajouté.

Le paragraphe sur les constructions autorisées en secteur Nh est supprimé en cohérence avec l'introduction de la zone.

Une diversification des activités est autorisée sur le secteur Nx correspondant aux installations portuaires avec l'ajout de la possibilité d'implanter des bureaux et des activités agricoles sur les délaissés de l'aéroport et ainsi rationaliser l'usage du foncier rare sur le territoire.

Avant	Après
<u>I-Rappel</u> (...)	<u>I-Rappel</u> (...) Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.
<u>II-Sont autorisés</u> Dans la zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du	<u>II-Sont autorisés</u> <u>Dans toutes les zones naturelles, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les aires de stationnement</u> réalisées en matériaux perméables à condition qu'ils ne remettent pas en question la protection du site



paysage.	et du paysage. <u>Dans toutes les zones naturelles à l'exclusion du secteur Nr, les constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante :</u> Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) : - les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ; - les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 40m² ; - uniquement sur les unités foncières d'une superficie minimale de 5000m², les abris dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 50m² par tranche d'un hectare ; - une seule piscine non couverte, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante. Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements. La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m². <u>Dans toutes les zones naturelles, le changement de destination des constructions existantes repérées :</u>
-----------------	---



<u>Uniquement dans le secteur Na (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Nb (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Nc</u>, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement : .Les terrains de camping et leurs équipements. .Les constructions et installations à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et des paysage. <u>Uniquement dans le secteur Ncn (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Ne</u>, les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. <u>Uniquement dans le secteur Nj (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Ng (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Nh</u>, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone : - l'aménagement des constructions existantes pour l'usage de bureau, de	Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage ET à condition que ce changement soit à destination d'habitation, ~~de leurs dépendances~~, d'équipement, de bureau ou de commerce, et qu'il ne compromette pas ~~la pérennité d'une exploitation agricole~~, l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. <u>Uniquement dans le secteur Na (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Na' (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Nb (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Nc</u>, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les terrains de camping et leurs équipements. ~~.Les constructions et installations à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et des paysage.~~ <u>Uniquement dans le secteur Ncn (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Ne</u>, les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. ~~Les constructions et installations (...)~~ <u>Uniquement dans le secteur Ne'</u> : les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics. La densité* de l'ensemble des constructions de l'unité foncière, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m². <u>Uniquement dans le secteur Nj (...)</u> <u>Uniquement dans le secteur Ng (...)</u> ~~Uniquement dans le secteur Nh (...)~~
--	--



commerce

- l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :

- o soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.

- o soit d'une surface de plancher totale de 30m2.

- la réalisation de 40m2 de dépendances au total,

- les piscines

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Pour les constructions repérées aux plans de zonage comme « représentatives du patrimoine bâti ancien », seul le changement de destination à usage d'habitation est autorisé. Dans le cadre de ces opérations, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés.

Uniquement dans le secteur Nhc (...)

Uniquement dans le secteur NI, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :

- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nr (...)

Uniquement dans le secteur Nx, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Uniquement dans le secteur Nhc (...)

Uniquement dans le secteur NI, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :

- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.

— (...) —

Uniquement dans le secteur Nm (...)

Uniquement dans le secteur Nr (...)

Uniquement dans le secteur Nt (...)

Uniquement dans le secteur Nx, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **et/ou à destination de bureaux.**

Sont également autorisés, les aménagements et constructions à destination agricole et ceux relatifs au développement des énergies renouvelables sous réserve de ne pas compromettre ou rendre plus difficile les activités aéroportuaires.



ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Les modifications de l'article 6 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, diminuent le recul obligatoire pour les constructions à destinations d'habitation afin de limiter la consommation d'espace et fixent une implantation par rapport aux voies à grande circulation conforme à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricole et naturelle créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	Après
Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m. Dans les secteurs Na' et Nhc (...) En Nj (...) Dans les secteurs Nh et Nhc, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant. Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et	Dans toutes les zones naturelles, à l'exception du secteur Ne' : Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m. <u>Dans le secteur Ne', les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.</u> Dans les secteurs Na' et Nhc (...) En Nj (...) ~~Dans les secteurs Nh et Nhc, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda ...), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant.~~ ~~Une reconstruction à l'identique pourra toutefois être autorisée.~~ <u>Dans toutes les zones naturelles :</u> Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres



d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, **conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES LIMITES SEPARATIVES

Les modifications de l'article 7 reprennent les paragraphes relatifs aux différentes constructions autorisées identifiés dans l'article 2, restreignent les implantations en limite séparative aux seules constructions dont la hauteur ne dépasse pas 5m maximum et sous conditions

Le dernier paragraphe sur l'exception admise pour l'extension des constructions existantes est repris dans les zones urbaines, agricole et naturelle créant ainsi une souplesse permettant l'évolution du bâti existant ne répondant pas aux règles actuelles et son adaptation à l'évolution des pratiques.

Avant	Après
MARGES DE RETRAIT La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux	<u>Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs Nc et Ne'</u> Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.



points sans pouvoir être inférieure à 4m.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

- Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

. Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

. Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

En *Nj*, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre. ce retrait est porté à 3 mètres en *Nc*.

Dans le secteur *Nhc*, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

- Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

. Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

. Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

En *Nc*, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur *Ne'*, les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur *Nhc* (...)

En *Nj*, (...)

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux devront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles :

Des dispositions différentes, que toutes celles ci-dessus, peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

ARTICLE 8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant un périmètre d'implantation de constructions de faible superficie (annexes, abris, piscines non couvertes) autour de la construction principale d'habitation.

Les abris, présentant une emprise au sol de 25m² maximum, ne sont autorisés que sur les parcelles correspondant à de grandes propriétés (5000m² minimum). La fixation d'un périmètre plus important que pour les annexes se justifie par les besoins inhérents à ces grandes propriétés présentant un caractère semi-agricole (ex : abris pour animaux).

Avant	Après
Non fixé	<u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u> - les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; - les abris seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ; - la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation. <u>Pour toutes les autres constructions et installations :</u> Non fixé.

ARTICLE 9-EMPRISE AU SOL

Prise en compte de la suppression du secteur Nh.

Avant	Après
L'emprise au sol des constructions est limitée à - Nc, Ne et Nr : 10 % de la surface du secteur concerné. - Nj : (...) - Na, Nb, Nh, Ni, Ng et Nt : 30% de la surface de chaque unité foncière. - Nhc : (...)	L'emprise au sol des constructions est limitée à - Nc, Ne et Nr : 10 % de la surface du secteur concerné. - Nj : (...) - Na, Nb, Ne', Nh, Ni, Ng et Nt : 30% de la surface de chaque unité foncière. - Na' et Nhc : (...)



- Nx : 60% de la surface de chaque unité foncière. Dans le secteur Ncn , (...)	- Nx : 60% de la surface de chaque unité foncière. Dans le secteur Ncn , (...)
---	---

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM

Adaptation de cet article en cohérence avec les modifications apportées au glossaire.

Conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les précisions apportées à cet article permettent de répondre aux exigences posées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme en fixant une hauteur maximale mesurée destinées à diminuer l'impact sur le paysage des annexes, abris et des extensions désormais autorisés en zone N tout en prenant en compte la réalité du terrain (« lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables....).

Avant	Après
La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Elle ne pourra excéder 11 mètres, sauf reconstruction à l'identique. (...) Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente. La hauteur des installations est limitée à 10 mètres en Ne. (...), la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50mètres dans le reste de la zone. La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général n'est pas fixée.	10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement. (...) 10.2 LIMITATION DES HAUTEURS Elle ne pourra excéder 11 mètres. (...) Elle est limitée à 3,50 mètres en Nc et (...). La hauteur des installations est limitée à 10 mètres en Ne. ~~(...) la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres dans le reste de la zone.~~ ~~La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général n'est pas fixée.~~ <u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u> La hauteur des constructions principales



	d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles bas peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale. La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage. 10.3 EXEMPTIONS Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur : - les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, - l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, - les ouvrages techniques de faible dimension.
--	---

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Une souplesse est introduite pour les équipements publics et constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux afin de répondre aux besoins spécifiques de ces types d'équipements/constructions.

Le bardage bois, matériau particulièrement utilisé de nos jours, est ajouté à la liste des parements extérieurs autorisés destinés à rester apparents et cette liste présente désormais un caractère non exhaustif laissant ainsi aux pétitionnaires la possibilité de proposer d'autres matériaux.

L'interdiction des tonalités claires (erreur matérielle) est supprimée, la spécificité des toitures en chaume est prise en compte, l'exception pour les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que pour les extensions mesurées est précisée et celle pour la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture est affirmée.

Avant	Après
--------------	--------------



Le permis de construire peut être refusé (...). (...) Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus. <u>Règles applicables aux secteurs Na et Nb</u> (...) <u>Règles applicables aux secteurs Nh, Nhc, NI et Ng</u> 11.5 VOLUMES ET PERCEMENTS (...) 11.6 PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc ou des tonalités claires ou brillantes est interdite. (...) Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics. 11.7 TOITURES (...) Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante. Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou, sauf en secteur Ng, des extensions de faible superficie. Les matériaux de couverture devront présenter (...)	Le permis de construire peut être refusé (...). Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus. Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux. 11.6 PAREMENTS EXTERIEURS Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes est interdite. (...) ~~Des dispositions plus permissives pourront en matière de parements extérieurs être admises pour les équipements publics.~~ 11.7 TOITURES (...) ~~Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.~~ ~~Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de réfection à l'identique, d'adjonction à une construction existante.~~ ~~Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison construits, ou, sauf en secteur Ng, des extensions de faible superficie.~~ Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour : - les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ; - les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type
---	--



11.8 LES ANNEXES ET DEPENDANCES (...) Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. 11.9 CLOTURES (...) 11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES (...) 11.11 - DIVERS (...) Règles applicables au secteur Nj (...)	de couverture ; - les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ; - la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture. Les matériaux de couverture devront présenter (...) 11.8 LES ANNEXES ET ABRIS Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé. Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction. 11.9 CLOTURES (...) 11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES (...) 11.11 - DIVERS (...) Règles applicables au secteur Nj (...)
--	---

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Harmonisation de la rédaction de cet article avec celle des articles 12 des zones urbaines :

Le tableau fixant le nombre de place(s) imposé dans la rédaction actuelle du règlement est inclus à titre indicatif afin d'aider les pétitionnaires dans sa mise en œuvre. Seule la norme fixant le nombre



de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'habitation a un caractère prescriptif. Pour les autres constructions, les besoins du projet priment.
Reformulation de l'exemption de tout ou partie des règles de stationnement en cas d'impossibilité technique.

Avant	Après										
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.	~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.~~ 12.1 - PRINCIPES - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. - Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : . longueur : 5 mètres . largeur : 2,30 mètres 12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en terme de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination et nature de la construction</th><th>Nombre de place(s) imposé</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerce</td><td>1 place par 40m² de surface de plancher (au-delà de 200m²)</td></tr> <tr> <td>Équipement</td><td>1 place pour 50m² de surface de plancher</td></tr> <tr> <td>Restaurant</td><td>1 place pour 10m² de salle de restaurant</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>1 place pour 40m² de surface de plancher</td></tr> </tbody> </table> 12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION	Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé	Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)	Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher	Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	Bureaux	1 place pour 40m ² de surface de plancher
Destination et nature de la construction	Nombre de place(s) imposé										
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)										
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher										
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant										
Bureaux	1 place pour 40m ² de surface de plancher										



	Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. 12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement. En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.
--	---

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Harmonisation de l'article N 13 avec les articles 13 en zones urbaines. A noter que les dispositions de l'article N 13 sont plus souples dans le règlement actuel que ceux des zones urbaines, ce présente une incohérence au vu des caractéristiques à préserver de la zone N. Les modifications apportées à la rédaction permettent donc de renforcer la protection paysagère des terrains classés en zone naturelle à l'exception du secteur Nx. En effet, le secteur Nx étant dédié aux activités aéroportuaires, l'obligation d'aménager une superficie minimum de 70% du terrain en pleine-terre n'est pas cohérente avec la possibilité de réaliser des aménagements ou des constructions relatifs au développement des énergies renouvelables (Article N2) et l'emprise au sol limitée à 60% de la surface de chaque unité foncière (Article N9). La rareté du foncier et la volonté de développer les énergies renouvelables sur le territoire sans consommation de terres agricoles conduisent à exclure le secteur Nx de l'obligation susmentionnée posée par l'article A13.

Avant	Après
Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc et Nt, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert. <u>Les éléments paysagers remarquables</u> (...) <u>Espaces boisés classés</u> Les espaces boisés figurant aux	~~Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc et Nt, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert.~~ <u>Espaces boisés classés</u> Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.



plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables

(...)

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

A l'exception du secteur Nx, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.



TITRE IV : GESTION DES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN ZONES A ET N

Dans le cadre du PADD, est affirmée la mise en œuvre d'une politique de maîtrise et d'organisation de l'urbanisation du territoire en affirmant, entre autres, la qualité architecturale du bâti. Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial est un moyen permettant de répondre à cette orientation en encourageant les réhabilitations du bâti ancien.

RAPPEL de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au stade de l'instruction de l'autorisation du droit des sols.

SOUS-TITRE 1 - Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination

Sur le plan de zonage actuel, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination se fait par des étoiles de deux couleurs différentes : les étoiles vertes sont situées en secteur Nh et les violettes en zone A.

-Le règlement zone A art 2 mentionne que le changement de destination est possible pour les bâtiments repérés au plan de zonage à condition que ce changement soit à **destination d'habitation, de leurs dépendances, d'équipements, de bureaux** et qu'il ne compromette pas la pérennité d'une exploitation agricole.

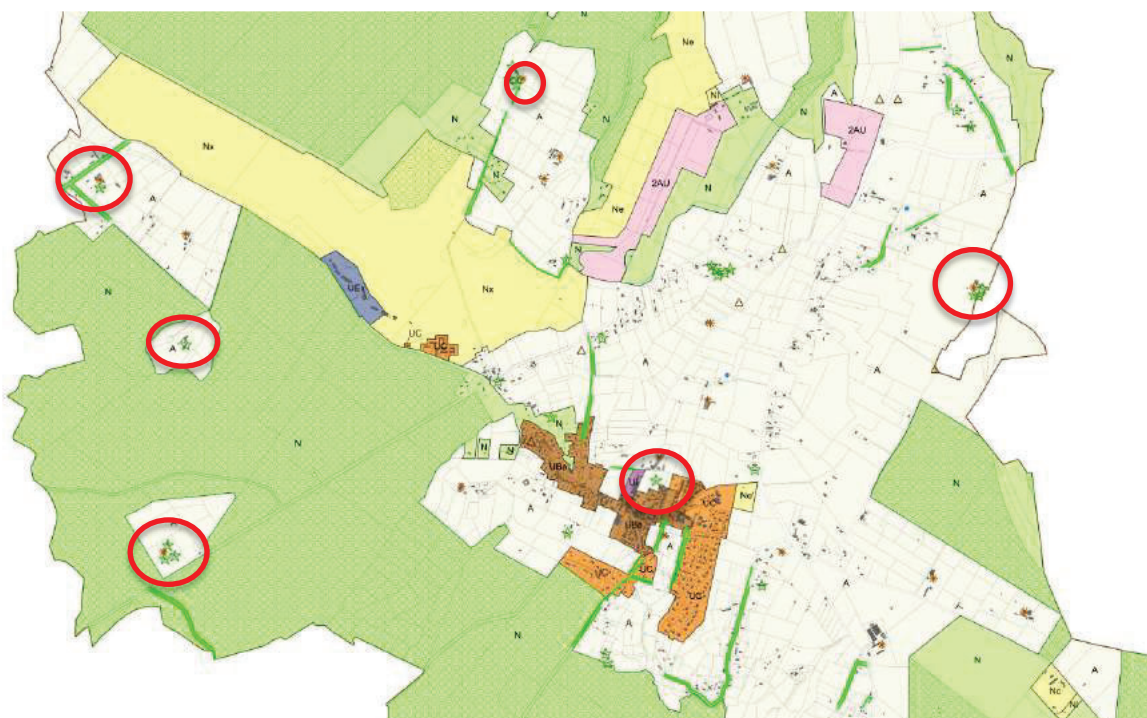
-Le règlement secteur Nh art 2 indique que pour les constructions repérées aux plans de zonage comme « représentatives du patrimoine bâti ancien », seul le changement de destination à usage **d'habitation** est autorisé.

A la lecture de ces articles, les bâtiments repérés avec une étoile verte peuvent changer de destination uniquement si la destination envisagée est HABITATION.

Le champ du changement de destination pour les bâtiments étoilés en violet est donc plus large (HABITATION, BUREAU, EQUIPEMENT).

La suppression des secteurs Nh remet en cause la pertinence de cette distinction et le projet de règlement (articles A2 et N2), adopte une rédaction identique pour les zones A et N en autorisant le changement « à destination d'habitation, d'équipement, de bureau ou de commerce ».

Le maintien d'une seule couleur d'étoiles (vert) est donc conforme à cette harmonisation des destinations possibles pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.



Exemples d'étoiles anciennement violettes devenues vertes

SOUS-TITRE 2 - Parcelle cadastrée D 444 - Carrefour David-CD 288

Le bâtiment ci-dessous est identifié comme ayant un intérêt architectural et patrimonial. L'objectif étant d'en assurer sa conservation et de lui permettre de retrouver un usage.



PLAN DE ZONAGE AVANT

APRES





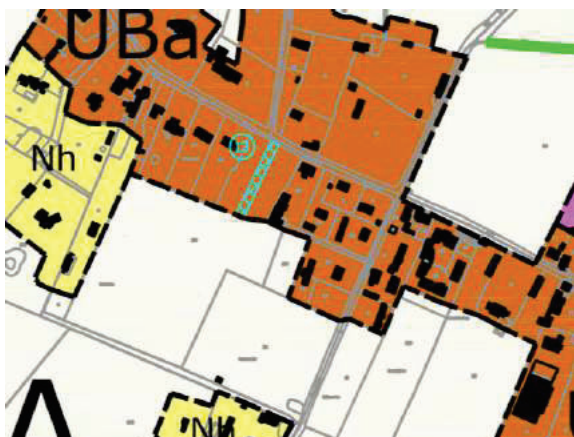
TITRE V : MISES A JOUR ET RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

Cette dernière partie a vocation à mettre à jour des éléments cartographiques et à corriger des erreurs matérielles résiduelles.

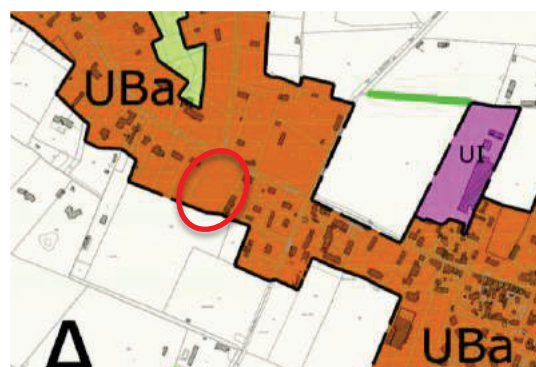
SOUS-TITRE 1 Suppression de l'emplacement réservé n°13

L'emplacement réservé n°13 avait pour objectif de maintenir l'accès à la zone A. Le lotissement et l'accès à la parcelle agricole ayant été aménagés, l'emplacement réservé n'a plus vocation à être maintenu.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sur le plan 4. PLAN DE ZONAGE ½ (1/10 000ème) sont modifiés en conséquence.



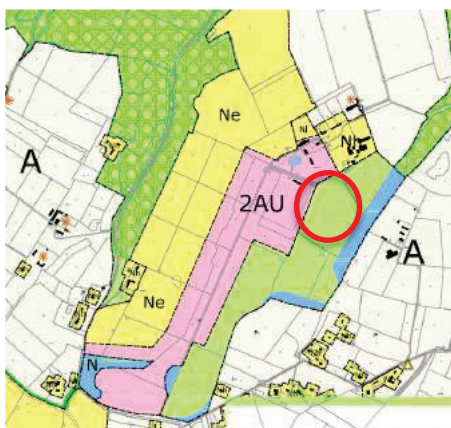
SOUS-TITRE 2 Erreurs matérielles sur le plan de zonage

V.2.1 Ajout de la mention N à l'ouest de la zone 2AU

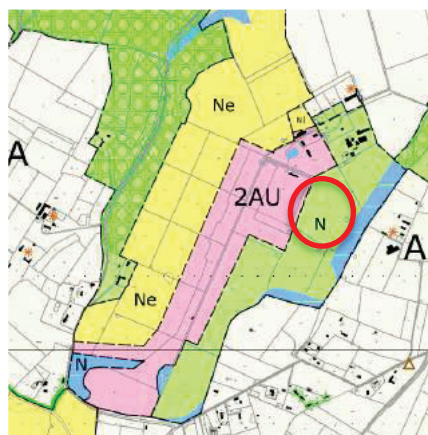
Il convient de rectifier une omission sans changer le zonage ni les règles de la zone N en ajoutant la mention N à l'ouest de la zone 2AU pour préciser le plan de zonage et en assurer une lecture aisée par les pétitionnaires. Seul le secteur Nh par ailleurs supprimé est re-zoné N.

PLAN DE ZONAGE

AVANT



APRES





V.2.2 Modification de zonage : passage de la zone N à la zone A

Les parcelles cadastrées N218-N409-N422 ont été zonées en N. Or, au vu de l'usage actuel des parcelles précitées (voir photographie aérienne ci-dessous), il s'avère que le zonage A dédié aux activités agricoles est plus adapté à l'activité.

Recalage de la zone UBa sur le contour de la parcelle cadastrale (rectification de l'erreur de calage des couches cadastrale et zonage).

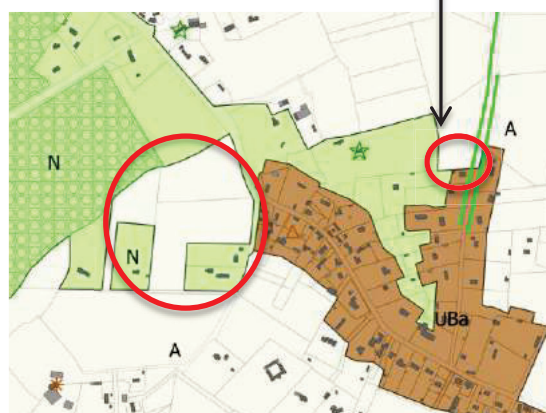
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE





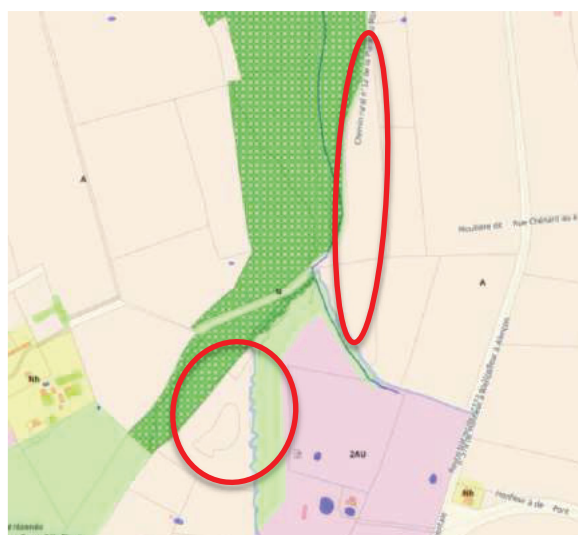
V.2.3 Modification de zonage : passage de la zone A à la zone N

• Parcelles cadastrées A 88 et 89 et A 33 et A 34

Les parcelles cadastrées A 88 et A 89 (Cour du Bois) ainsi que A 33 et A 34 ont été zonées en A. Or, au vu de leur caractère fortement boisé comme celui des parcelles environnantes cadastrées A 69 et ZC 11 zonées en N, il s'avère que le zonage N dédié aux zones naturelles est plus pertinent.

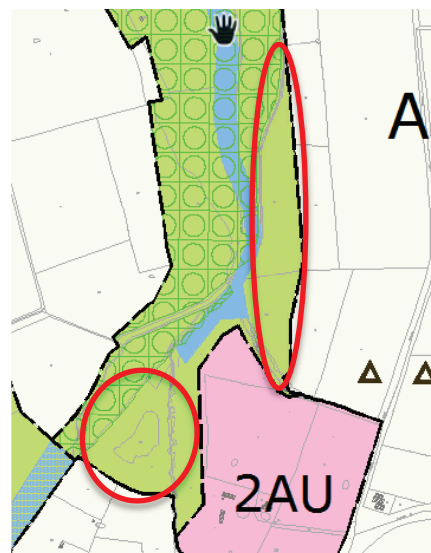
PLAN DE ZONAGE

AVANT

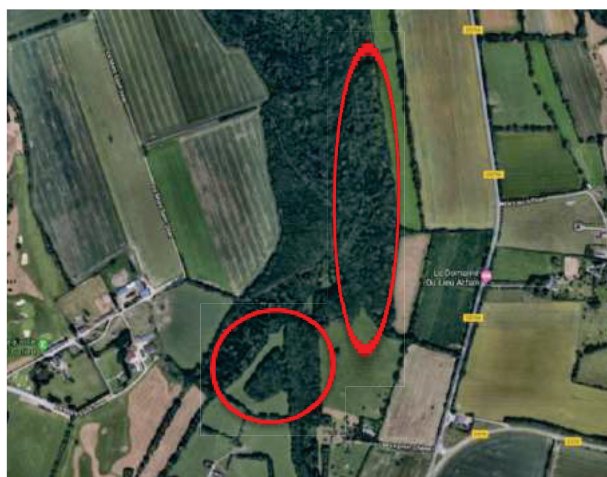


PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE

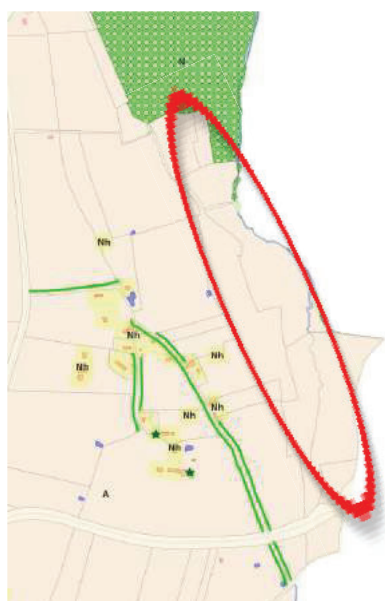




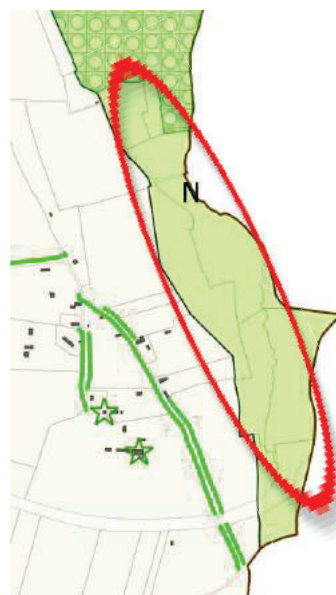
▪ **Parcelles cadastrées B11-12-14, ZD 8-10-11-12-26-31p-39**

Les parcelles cadastrées B11-12-14 et ZD 8-10-11-12-26-31p-39 ont été zonées en A. Or, au vu de leur caractère fortement boisé comme celui des parcelles environnantes zonées en N, il s'avère que le zonage N dédié aux zones naturelles est plus pertinent.

**PLAN DE ZONAGE
AVANT**



**PLAN DE ZONAGE
APRES**



PHOTOGRAPHIE AERIEENNE



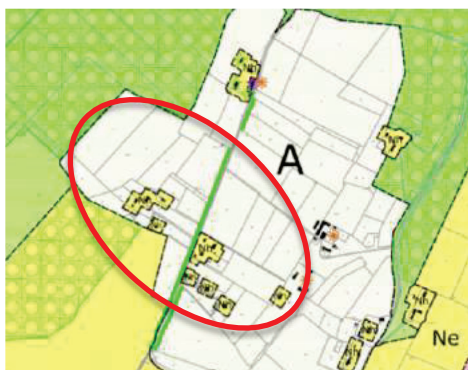


▪ Parcelles Lieudit Montalouveau et les Herbages du Montalouveau

Les parcelles sises au Lieudit Montalouveau et les Herbages du Montalouveau repérées ci-dessous, ont été zonées en A et pastillées de bâtis d'habitation sectorisés en Nh. La suppression du secteur Nh a amené à s'interroger sur la pertinence du classement des parcelles en zone A. Leur caractère fortement naturel et paysager (présence forte du végétal, prairies et jardins) sans exploitation agricole, en limite haute des coteaux boisés, justifie le changement de zonage et le classement de ces parcelles en zone N dédié aux zones naturelles.

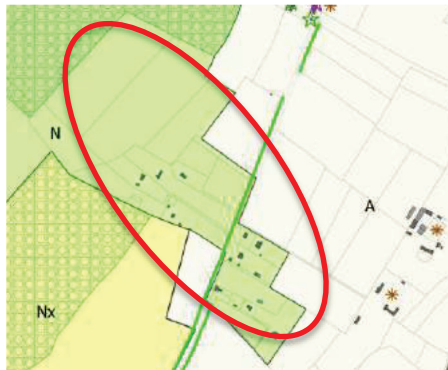
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE



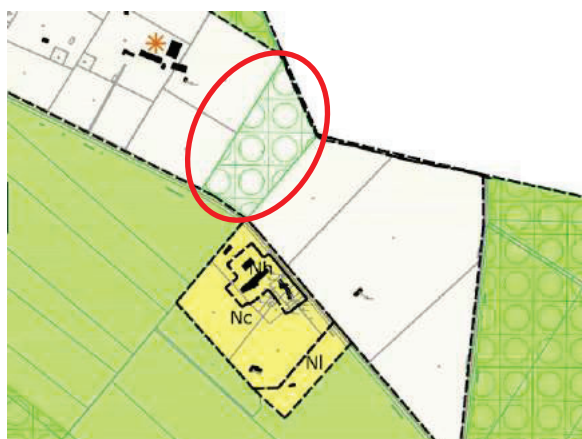


▪ Parcelle cadastrée AB 12

La parcelle cadastrée AB 12 située le long de la RD 17 a initialement été zonée en A alors qu'elle est recouverte d'un espace boisé classé comme le montre le graphisme appliqué sur la parcelle confirmé par la photographie aérienne. Tout comme les espaces boisés voisins, il apparaît plus pertinent de classer cette parcelle en N.

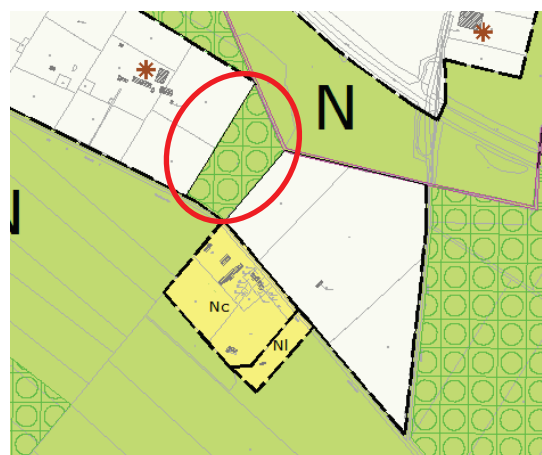
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIENNE



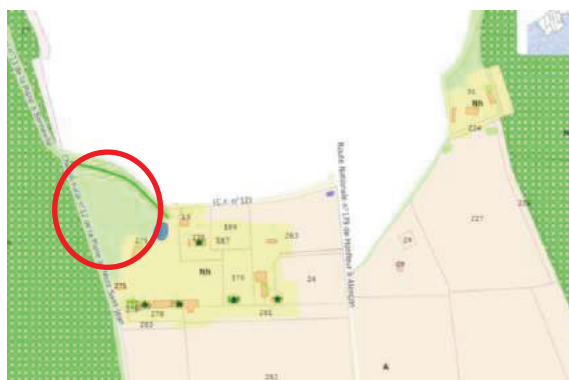


▪ Parcelle cadastrée A 275

La parcelle cadastrée A 275 située le long du Chemin rural n°12 de la Plane au Mont Saint-Jean a initialement été zonée en N alors qu'elle fait partie d'une unité foncière agricole. Ainsi, il apparaît plus pertinent de la classer en A plutôt qu'en N.

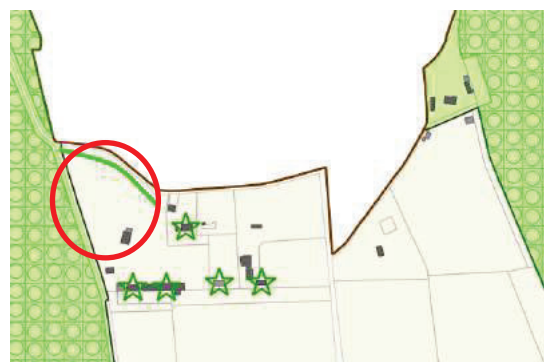
PLAN DE ZONAGE

AVANT



PLAN DE ZONAGE

APRES



PHOTOGRAPHIE AERIEENNE



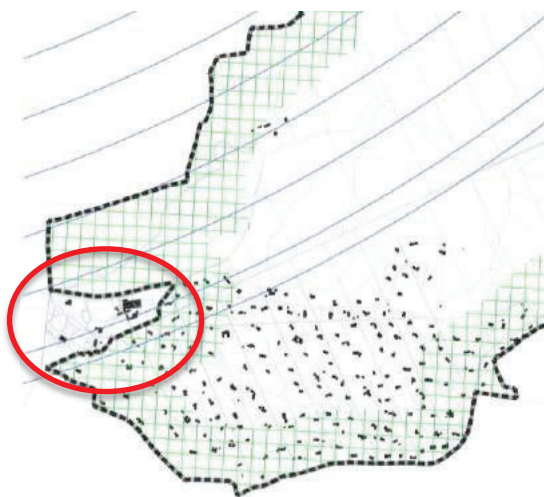


SOUS-TITRE 3 Erreur matérielle sur le plan de servitudes

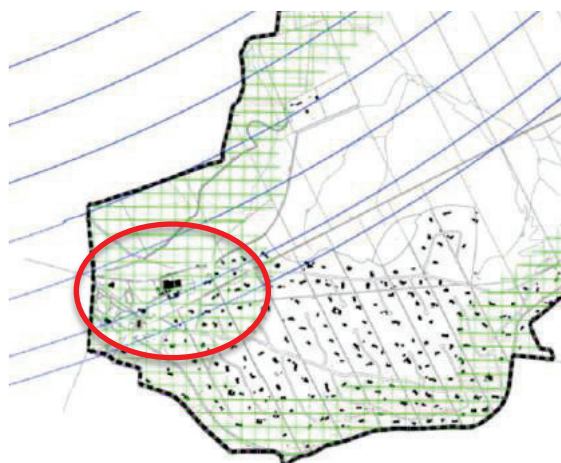
Le tracé du périmètre du site inscrit de la Côte de Grace (Ouest) sur le plan des servitudes d'utilité publique (plan n° 6a 2/2, au 1/10 000) est erroné car non conforme à l'arrêté ministériel du 24/11/1972 qui le définit. Une partie est manquante sur le secteur du Mont Saint Léger. Il convient donc de rétablir le tracé prévu dans l'arrêté ministériel susmentionné.

PLAN DE SERVITUDES

AVANT



APRES



Département du Calvados

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR – BEUZEVILLE (CCPHB)



Modification n°3 du PLUi

PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados

Procédure simplifiée

RAPPORT DE PRESENTATION

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2018,
approuvant la Modification n°3 du PLUi**

Le Président Michel Lamarre

Historique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par délibération de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) en date du 20 novembre 2014.

Suite à la fusion au 1^{er} janvier 2017, entre la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) et la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB), la compétence Planification est détenue par la nouvelle collectivité dénommée Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB).

Ainsi, le PLUi ex-CCPH s'applique uniquement aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados.

Dates clés du PLUi :

- Elaboration du PLUi approuvée par délibération de la CCPH en date du 20 novembre 2014 ;
- Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération de la CCPH en date du 27 septembre 2016 ;
- Modification n°2 du PLUi prescrite par délibération motivée de la CCPH en date du 8 décembre 2016 : cette procédure est toujours en cours.
- Modification Simplifiée n°3 du PLUi prescrite par arrêté du Président de la CCPHB en date du 15 novembre 2017.

Objet de la Modification Simplifiée n°3 du PLUi

La Modification Simplifiée n°3 du PLUi vise à **permettre le développement touristique du Manoir d'Apreval**, situé sur la commune de Pennedepie, en autorisant sa réhabilitation en hébergement hôtelier, dans le respect des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site.

Ce projet **d'intérêt général** pour l'ensemble du territoire de la CCPHB, tant du point de vue de la préservation du patrimoine local que de celui du développement touristique et économique (création d'emplois, amélioration de l'offre d'hébergement hôtelier), n'est aujourd'hui pas autorisé par les dispositions réglementaires du PLUi (zone Nh) qui ne permettent pas le changement de destination des constructions d'habitation en hébergement hôtelier.

En l'absence de possibilité réglementaire de changement de destination de ces constructions, le patrimoine local du Manoir d'Apreval, vacant depuis plusieurs années en raison de l'ampleur des surfaces de plancher existantes et du prix de vente associé, est amené à périr et à disparaître.

La présente modification vise donc à **transformer l'actuelle zone Nh (zone Naturelle habitation) en zone Nt (zone Naturelle touristique)**, et à permettre dans ce secteur **le changement de destination des habitations en hébergement hôtelier**. En aucun cas, la Modification Simplifiée n°3 n'est de nature à majorer les possibilités de constructibilités mesurées existantes aujourd'hui en zone Nh : ces dernières sont reprises à l'identique dans la zone Nt. Les zones naturelles N et agricoles A environnantes sont strictement maintenues dans leurs délimitations, telles qu'existantes au PLUi approuvé le 20 novembre 2014 et modifié le 27 septembre 2016. Seuls le Plan de Zonage, le Règlement et le Rapport de Présentation afin d'assurer la cohérence du PLUi sont impactés par la présente Modification.

Cadre de la procédure de Modification Simplifiée n°3 du PLUi

La présente Modification s'inscrit dans une procédure de Modification Simplifiée non soumise à Enquête Publique, régie par les articles L153.36 et suivants, L153-45 et suivants, et R153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Calendrier de la procédure :

- arrêté de prescription du Président de la CCPHB en date du 15 novembre 2017 ;
- notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévue le 12 décembre 2017 ;
- saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue le 12 décembre 2017 ;
- délibération définissant les modalités de Mise à Disposition au public prévue au Conseil Communautaire de la CCPHB du 13 décembre 2017 ;
- Mise à Disposition au public prévue de mi-janvier à mi-février 2018 ;
- Approbation de la Modification Simplifiée n°3 prévue fin février 2018.

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC DU SITE	4
1. LOCALISATION DU DOMAINE D'APREVAL	4
2. LE DOMAINE D'APREVAL : OCCUPATION DU SOL ET ENVIRONNEMENT PROCHE	5
3. ETAT DE L'EXISTANT	6
4. NATURE DU PROJET.....	8
 II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi	 9
1. LE PLAN DE ZONAGE DU PLUi.....	9
2. LE REGLEMENT DU PLUi.....	10
3. LES INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLUi	11
 III. JUSTIFICATIONS DU RESPECT DES REGLEMENTATIONS	 13
1. JUSTIFICATIONS DU CADRE DE LA PROCEDURE	13
2. JUSTIFICATIONS DU RESPECT DES REGLEMENTATIONS NATIONALES ET SUPRA-COMMUNALES	16
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT	20

I. DIAGNOSTIC DU SITE

1. Localisation du domaine d'Apreval

Le domaine d'Apreval, concerné par la Modification n°3 du PLUi, se situe au nord-ouest du territoire de la CCPHB, sur la commune de Pennedepie, et en limite avec celle de Barneville-la-Bertran.

Le site est à proximité du bourg et de son église, dans un petit vallon dont le cours d'eau se jette dans l'estuaire de la Seine.

Le potentiel touristique est important, le site se situant à environ 6km du centre-ville d'Honfleur (12 minutes en voiture) et à environ 10km du centre-ville de Deauville (17 minutes en voiture). Le bocage environnant, la proximité de l'estuaire ainsi que les bâtiments patrimoniaux du Manoir sont autant d'atouts touristiques supplémentaires.

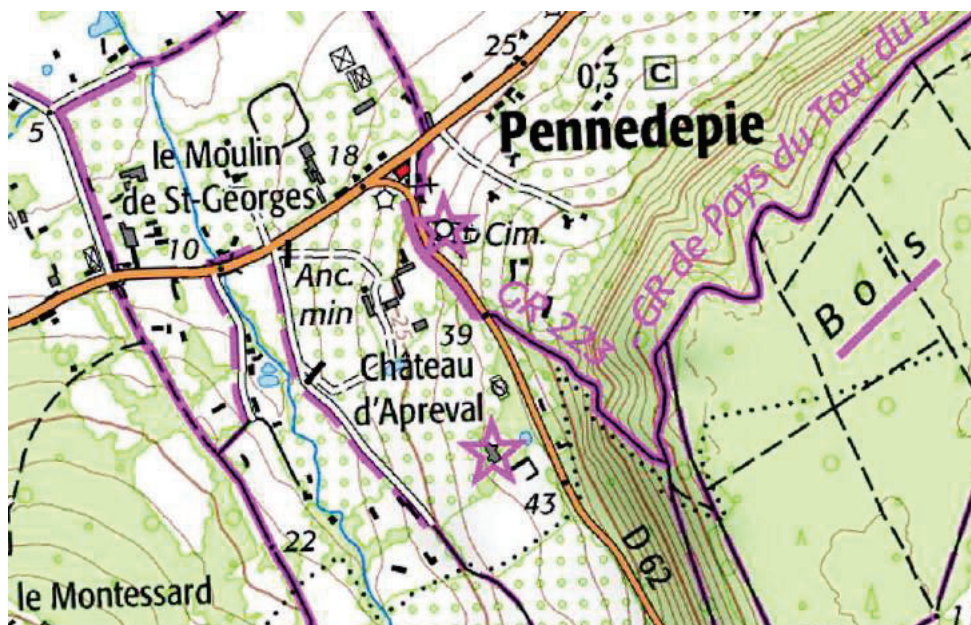
Localisation du Domaine d'Apreval sur la carte IGN

Commune de Pennedepie, au nord-ouest du territoire de la CCPHB



Zoom sur la carte IGN

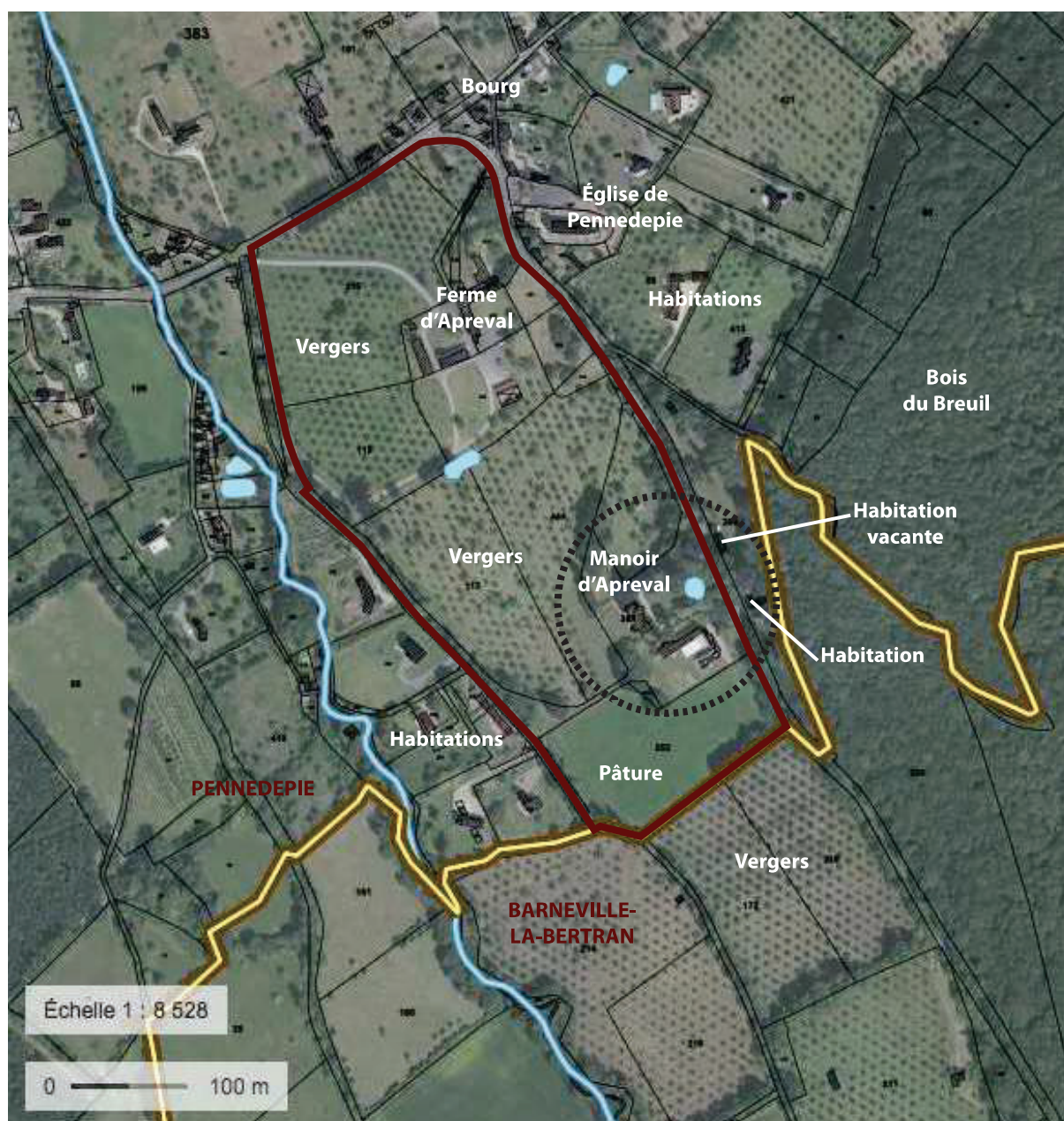
(source : www.geoportail.gouv.fr)



2. Le domaine d'Apreval : occupation du sol et environnement proche

Le domaine d'Apreval s'étend au sud du bourg de Pennedepie jusqu'à la commune de Barneville-la-Bertran (voir délimitation en rouge sur la carte ci-dessous) dans un petit vallon dont le cours d'eau s'écoule à proximité ouest vers l'estuaire de la Seine. Les paysages alentours sont constitués d'éléments caractéristiques du bocage normand : vergers, pâtures, habitat dispersé, nombreuses haies... À noter la présence du Bois du Breuil à proximité Est.

Le nord du domaine est occupé par une ferme en activité, exploitant notamment les nombreux vergers du site. La Modification n°3 du PLUi concerne uniquement le Manoir d'Apreval, situé au sud du domaine à plus de 200m de l'exploitation agricole, et entouré en noir sur la carte ci-dessous. À noter la présence de deux habitations à proximité Est, de l'autre côté de la D62 : une habitation occupée sans relation avec le projet, et une habitation vacante pour laquelle les porteurs de projet ont prévu sa réhabilitation en logements à destination du personnel de l'hôtel, ainsi qu'en bureaux liés à la future activité hôtelière.



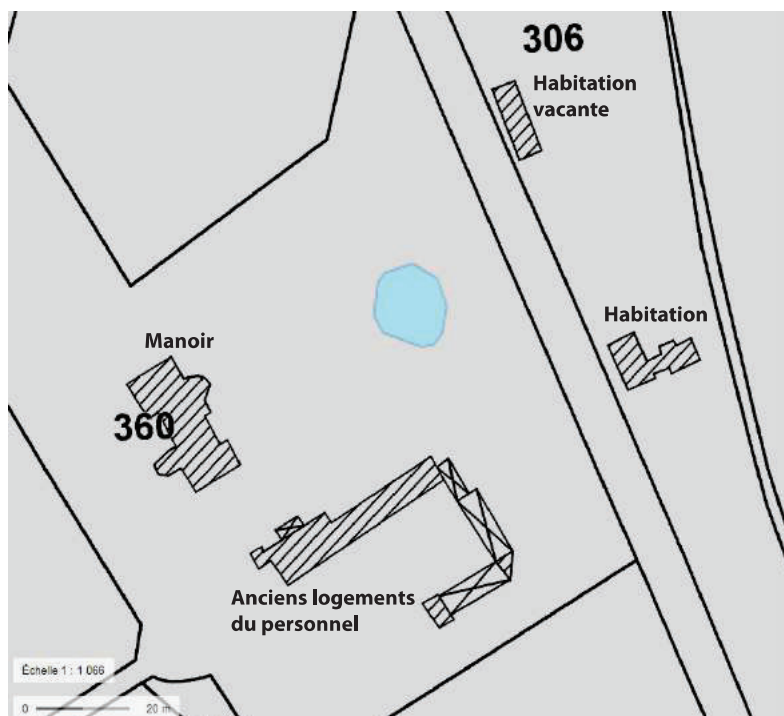
Le domaine d'Apreval - occupation du sol (source www.geoportail.gouv.fr) : Photographie aérienne et cadastre.

3. Etat de l'existant

Le site du manoir concerné par la présente Modification se compose de deux ensembles bâtis entourés d'un jardin paysager et d'un parc arboré :

- le Manoir à proprement parler, auquel on accède par l'Est et la D62;
- les bâtiments des communs regroupant les anciens logements du personnel du manoir ainsi que des bâtiments techniques : stockage, entretien du jardin...

À l'Ouest de la départementale, une habitation vacante est également en cours d'achat par les porteurs de projet. Longère traditionnelle, elle est destinée à devenir une annexe de l'hôtel : hébergement de certains employés, bureaux pour l'administratif.



Le bâtiment du Manoir : de gauche à droite, façade Ouest, façade Est, façade Est mise en valeur depuis l'accès par une grande pelouse bordées d'arbres.

De hauteur R+2+Combles, le bâtiment est assez hétéroclite et complexe, avec de nombreuses ouvertures, des décrochés de façades et de toitures, des pentes de toitures diverses, une multiplicité de matériaux. Côté Ouest, sa morphologie architecturale reprend celle des manoirs avec une mise en scène de la façade par rapport au jardin par deux volumes latéraux.



Les bâtiments en cour carrée des communs - anciens logements du personnel côté nord : volumes plus simples que ceux du Manoir de type longère R+Combles à R+1+Combles, toitures à double pente en ardoise ou tuile, colombages, pigeonnier en pierre, essentage en ardoise...



Les bâtiments en cour carrée des communs - les bâtiments techniques : le côté Est et Sud des communs est occupé par des bâtiments techniques (garage, stockage...) de formes encore plus simples : toitures à double pente ou un seul pan, murs en brique avec très peu d'ouvertures, charretterie partiellement ouverte...

L'espace de la cour est occupé par une piscine, une terrasse et des aménagements verts (pelouse, végétation en espalier le long des bâtiments techniques, arbustes et plantations).



Les espaces extérieurs présentent de nombreux aménagements paysagers qualitatifs.

À gauche portail d'accès au Manoir réalisé en pierre « à l'ancienne » ; il est en réalité assez récent. Le projet prévoit la conservation de ce portail mais son déplacement à l'intérieur du site, afin d'élargir l'accès à l'hôtel depuis la départementale et de garantir la sécurité des usagers (sécurité routière, accès des véhicules pompiers).



Ci-dessus, un aménagement d'escaliers met en scène la façade Ouest du Manoir côté jardin, et gère la pente du terrain.

4. Nature du projet

Le projet de réhabilitation du Manoir d'Apreval vise à **la réalisation d'un hôtel de luxe (4 étoiles)** dans les bâtiments patrimoniaux existants du Manoir.

Une trentaine de chambres seraient créées dans le Manoir ainsi que dans ses dépendances (anciens logements des domestiques). En outre, le projet prévoit l'ouverture **d'un restaurant gastronomique** ainsi que le maintien ou la création des équipements classiques d'un hôtel de luxe : agrandissement de la piscine couverte existante, conservation de la piscine extérieure et du tennis, création d'un spa, d'un sauna...

Le projet est **d'intérêt général** pour l'ensemble du territoire de la CCPHB, tant en termes de développement touristique (création d'une offre de luxe manquante), de développement économique (création d'environ 10 emplois à terme), que de préservation du patrimoine. En effet, les bâtiments du Manoir ne trouvent pas repreneur depuis plusieurs années, en tant qu'habitation, en raison d'un prix de vente très élevé lié à l'ampleur des surfaces de plancher existantes et de la superficie du site. En l'absence de réhabilitation du Manoir en hébergement hôtelier, les constructions patrimoniales ainsi que l'entretien du parc arboré risquent de périliter et de disparaître.

Enfin, le projet envisagé est **respectueux des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales** du site et de ses bâtiments :

- le verger situé au nord du secteur est conservé et reste exploité par la ferme du domaine ;
- l'accès existant en pierre est conservé mais déplacé pour permettre l'accès des véhicules pompiers ;
- une desserte piétonne et PMR sur l'ensemble du site est prévue sous forme de liaisons douces et paysagères ;
- les arbres et aménagements verts de l'actuel jardin sont conservés, mis en valeur et améliorés.

Le projet s'inscrit en réhabilitation et aménagement des bâtiments existants, en conservant leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, et en prévoyant des extensions extrêmement mesurées, de l'ordre de moins de 40m2, répartis sur les deux ensembles de bâtiments (manoir et communs) :

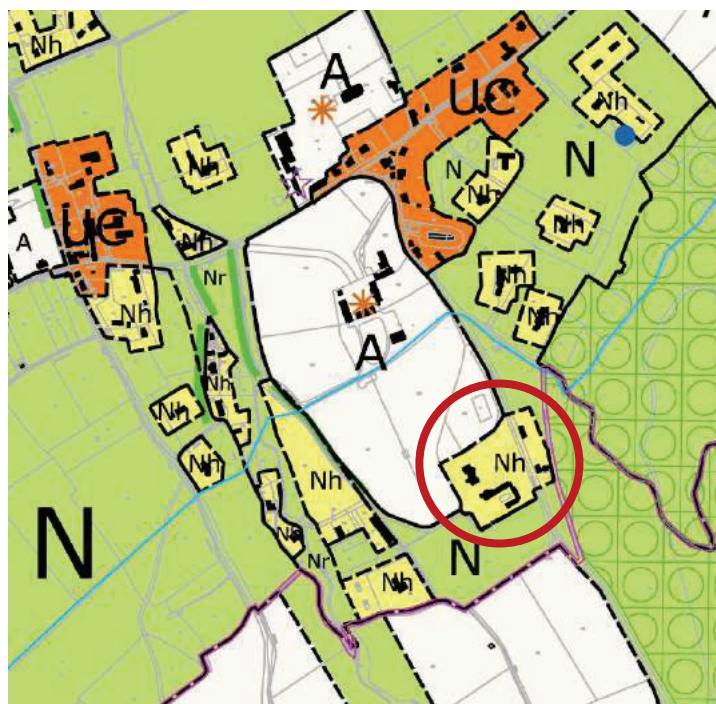
- les formes et volumes du manoir sont conservés, les très faibles extensions réalisées consistent uniquement à garantir l'accessibilité aux PMR ainsi que la défense incendie (fermeture d'une coursive, aménagement d'une issue de secours...) ; ces travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (site inscrit) garant du respect du patrimoine bâti, ainsi qu'à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- les bâtiments techniques des communs sont légèrement repris afin d'y développer les équipements nécessaires à un hôtel de luxe : les charretteries sont closes de murs, la serre en pignon sud-ouest est légèrement étendue afin d'y créer un jardin d'hiver, la piscine couverte est légèrement agrandie.

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi

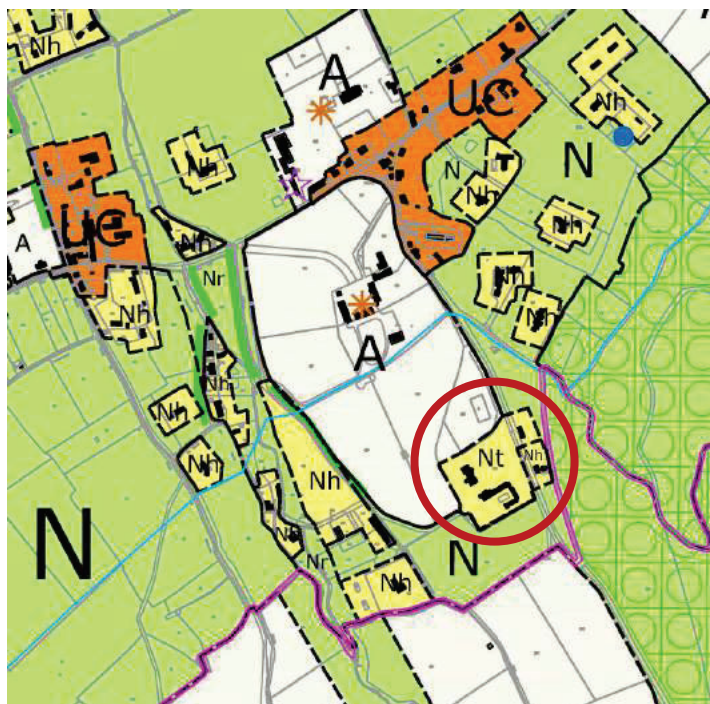
1. Le Plan de Zonage du PLUi

La Modification n°3 du PLUi propose le passage en zone naturelle touristique Nt du secteur naturelle habitat Nh situé sur le site du Manoir d'Apreval, tel qu'illustré sur les deux zooms ci-dessous.

Ce passage de Nh à Nt est partiel puisque la maison existante au sud-est du secteur Nh, de l'autre côté de la route D62, conserve son zonage actuel en relation avec son usage d'habitation. En revanche la partie nord-est du secteur Nh, située également de l'autre côté de la D62, passe en zone Nt, le projet prévoyant dans l'habitation existante, la création de bureaux et de logements pour les employés de l'hôtel.



Zoom sur le Plan de Zonage en vigueur (PLUi du 27/09/2016)



Modification apportée au Plan de Zonage dans la Modification n°3

A noter que les zones naturelles N et agricoles A, situées sur le domaine d'Apreval et aux alentours, ne subissent aucune modification de leurs tracés et conservent leurs délimitations du PLUi approuvé le 20 novembre 2014, puis modifié le 27 septembre 2016.

Aucune autre commune que Pennedepie, ni aucun autre secteur du Plan de Zonage en vigueur, ne connaît d'évolution dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi.

2. Le Règlement du PLUi

La Modification n°3 apporte des changements a minima du Règlement du PLUi, afin de prendre en compte la création sur le Plan de Zonage de la zone Naturelle touristique Nt, dans l'objectif d'y autoriser les changements de destinations des constructions existantes en hébergement hôtelier ainsi qu'en bureaux, logements, activités touristiques et de loisirs sous réserve d'être liées à l'hébergement hôtelier.

Seul le « **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, Chapitre I – Règlement applicable à la zone N** » est légèrement impacté :

> p90, la définition de la zone Nt est ajoutée en préambule du Règlement de la zone N :

« un secteur Nt, correspondant aux secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier, »

> p94, « **L'Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition** » est complété pour la zone Nt :

« Uniquement dans le secteur Nt, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- *l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes pour l'usage d'hébergement hôtelier ainsi que de bureau, de commerce, de logement à destination du personnel et d'activités touristiques ou de loisirs sous réserve d'être liés à l'hébergement hôtelier.*
- *l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :*
 - o *soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,*
 - o *soit d'une surface de plancher totale de 30m2.*
- *la réalisation de 40m2 de dépendances au total, implantées à une distance maximale de 35m par rapport à la construction principale,*
- *les piscines*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. »*

Ce paragraphe est rédigé à l'identique de la zone Nh, à l'exception de la possibilité de changement de destination, **sans aucune majoration des possibilités de constructibilité mesurée**, comme en témoigne la rédaction ci-dessous de l'article 2 de la zone Nh (p92), non modifiée depuis l'approbation du PLUi :

« Uniquement dans le secteur Nh, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- *l'aménagement des constructions existantes pour l'usage de bureau, de commerce*
- *l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :*
 - o *soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,*
 - o *soit d'une surface de plancher totale de 30m2.*
- *la réalisation de 40m2 de dépendances au total,*
- *les piscines*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage. »*

> p97, le coefficient d'emprise au sol de la zone Nt est précisé à l'identique de la zone Nh dans l'« **Article N 9 – Emprise au sol** », avec une simple mention du sous-secteur Nt :

« L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- *Nc, Ne et Nr: 10 % de la surface du secteur concerné.*
- *Nj : 10 % de la surface de chaque unité foncière.*
- *Na, Nb, Nh, NI, Ng et Nt : 30% de la surface de chaque unité foncière. »*

> p98, l'« **Article N 11 – Aspect extérieur des constructions** » est renseigné pour la zone Nt à l'identique de la zone Nh, avec une simple mention du sous-secteur Nt :

« Règles applicables aux secteurs Nh, Nhc, NI, Nq et Nt »

> p100 enfin, l'« Article N 13 – Espaces libres et plantations » réglemente la zone Nt à l'identique de la zone Nh, avec une simple mention du sous-secteur Nt :

« Dans les secteurs Na, Nb, Nh, Nhc **et Nt** une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en espace vert. »

Aucun autre article du « Chapitre I – Règlement applicable à la zone N », ni aucune autre partie du Règlement du PLUi n'est modifié. La zone Nt est donc réglementée à l'identique de la zone naturelle N et de ses sous-secteurs, à savoir :

- Article N 1 : toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.
- Article N 3 : toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées ; si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès véhicules ; toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.
- Article N 4 : les constructions doivent satisfaire aux exigences de raccordement au réseau d'eau potable, ainsi qu'aux normes d'assainissement ; les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'unité foncière.
- Article N 5 : Non fixé.
- Article N 6 : les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à minimum 4m par rapport aux voies et diverses emprises publiques.
- Article N 7 : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m, à l'exception de certaines constructions qui peuvent s'implanter en limite séparative : les constructions d'une hauteur inférieure à 3m et celles à toiture double pente égale avec faîtière à 5m maximum et égout à 3m maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.
- Article N 8 : Non fixé.
- Article N 10 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 11m.
- Article N 12 : le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques.

3. Les incidences sur le Rapport de Présentation du PLUi

La Modification n°3 met en cohérence le Rapport de Présentation du PLUi, tel qu'approuvé le 20 novembre 2014 puis modifié le 27 septembre 2016, avec les changements apportés sur le Plan de Zonage et dans le Règlement du PLUi. Les pages suivantes du Rapport de Présentation ont été modifiées (changements indiqués en rouge) :

> p247 à p249, la zone Nt a été ajoutée aux secteurs naturels comprenant des constructions :

« Sont différenciés les secteurs Nh pour l'habitat, Na pour les activités économiques (...), Nc pour les camping, **Nt pour les secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier**, et Nx pour les parties non-construites de l'aéroport de Deauville-Saint-Gatien.

Les secteurs Nh et, marginalement, Na, Ng **et Nt**, correspondent à deux phénomènes historiques, qu'ils soient spécifiques au territoire ou similaires à l'échelle nationale :

- en dehors de certains bourgs ou villes, l'implantation historique de l'urbanisation du Pays d'Auge est dispersée sur le territoire afin d'exploiter ses spécificités, son relief, l'eau,... et suite aux défrichements familiaux du 19^{ème} siècle ainsi qu'en attestent les cartes historiques présentées au diagnostic. Cette singularité est physiquement inscrite et doit donc être prise en compte;

- Les P.O.S. qui se sont succédés ont largement maintenu cette tradition en s'appuyant principalement sur les zones NB, renforçant cette dispersion. Le dernier P.O.S. en vigueur présentait 873 hectares de zones NB dont une part très importante est urbanisée à la date d'approbation du présent P.L.U. (...)

En zone Nh, le P.L.U. autorise des extensions des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher ou d'une surface de plancher de 30m². La surface totale des dépendances y est limitée à 40m² au total. **En sous secteur Nt, la constructibilité mesurée s'exprime de façon identique à la zone Nh ; la seule différence est l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes autorisés pour l'usage d'hébergement hôtelier et d'activités liés à cette hébergement hôtelier. La limitation du périmètre de ces secteurs Nh **et Nt** est un gage de préservation de l'espace et d'arrêt du mitage. (...)**

Ces secteurs ont été délimités proche des constructions existantes. Ce zonage ne permet pas les dérapages comme l'accroissement irraisonné des surfaces ou la multiplication des dépendances. Ainsi, les emprises au sol autorisées de 30% en Na ~~ou Ni, 20% en Nh, Ni, Nh ou Nt s'appliquent~~ à des surfaces individuellement assez restreintes. (...)

Dans les secteurs Nh, Nhc, Na, Nb ~~et Nt~~ un pourcentage d'espace vert minimum - 70% - par unité foncière a été fixé afin de maintenir le caractère exceptionnel du droit à construire autorisé. »

A noter que dans l'avant dernière modification une phrase a été rectifiée pour mettre en cohérence le Rapport de Présentation avec le Règlement du PLUi, le Coefficient d'Emprise au Sol étant, depuis le PLUi adopté en 2014, de 30% pour les secteurs Na, Nb, Nh, Ni et Ng (article N9) et non de 20% comme dans le rapport. Il s'agit donc d'une rectification d'erreur matérielle.

> p251 et 388, les surfaces ont été recalculées suite à la délimitation de la zone Nt :

« Le secteur Nh représente environ 810 hectares. Il n'avait pas d'équivalent au P.O.S. (...) »

Le secteur Ni représente 1,8 hectare. Sa définition n'existait pas au P.O.S. .

Le secteur Nt représente 1,3 hectare. Sa définition n'existait pas au P.O.S. »

PLU	ABLON	BARNEVILLE LA BERTAN	CRICQUEBOEUF	EQUEMAUVILLE	FOURNEVILLE	GENNEVILLE	GONNEVILLE SUR HONFLEUR	HONFLEUR	LA RIVIERE ST SAUVEUR	LE THEIL EN AUGE	PENNEDEPIE	QUETTEVILLE	ST GATIEN DES BOIS	TOTAL
A	482	173,9	79,7	281,1	494,8	609,4	491,7	93,8	8,4	139,7	32,8	697,7	1234,8	4820
N	673,7	237,0	71,5	201,9	179,8	295,6	282,1	596,9	381,1	119,8	527,4	326,1	3448,2	7277,5
dont Na	1,6			1,2		0,3						1,2		3,1
dont Nb													2,3	2,3
dont Nc														1,0
dont Nca				1,0										85,6
dont Ne							1,4	7,4	3,7				79,1	2,0
dont Ng											1,2	0,8		
dont Nh	102,9	21,6	11,1	46,9	76,2	88,5	99,2	69,4	37,6	10	50,9	83,2	111,2	810,4
dont Nhc		4,1												4,1
dont Nj								0,7						0,7
dont Ni													1,8	1,8
dont Np	69,9				71,0	1,5			5,4					147,8
dont Nr	173		31,7					1353	178,5		121,8			640,3
dont Nt											1,3			1,3
dont Nx													219,0	219,0
Secteur sauvegardé								39,0						39,0
TOTAL	1200	418	185	598	686	936	850	1367	539	278	568	1032	4911	13568
dont EBC	150,5	83,0	4,7	38,3	0,0	33,1	50,3	106,7	35,8	5,5	75,2	41,4	2714,9	3383,5

> p321, ajout de la mention du secteur Nt :

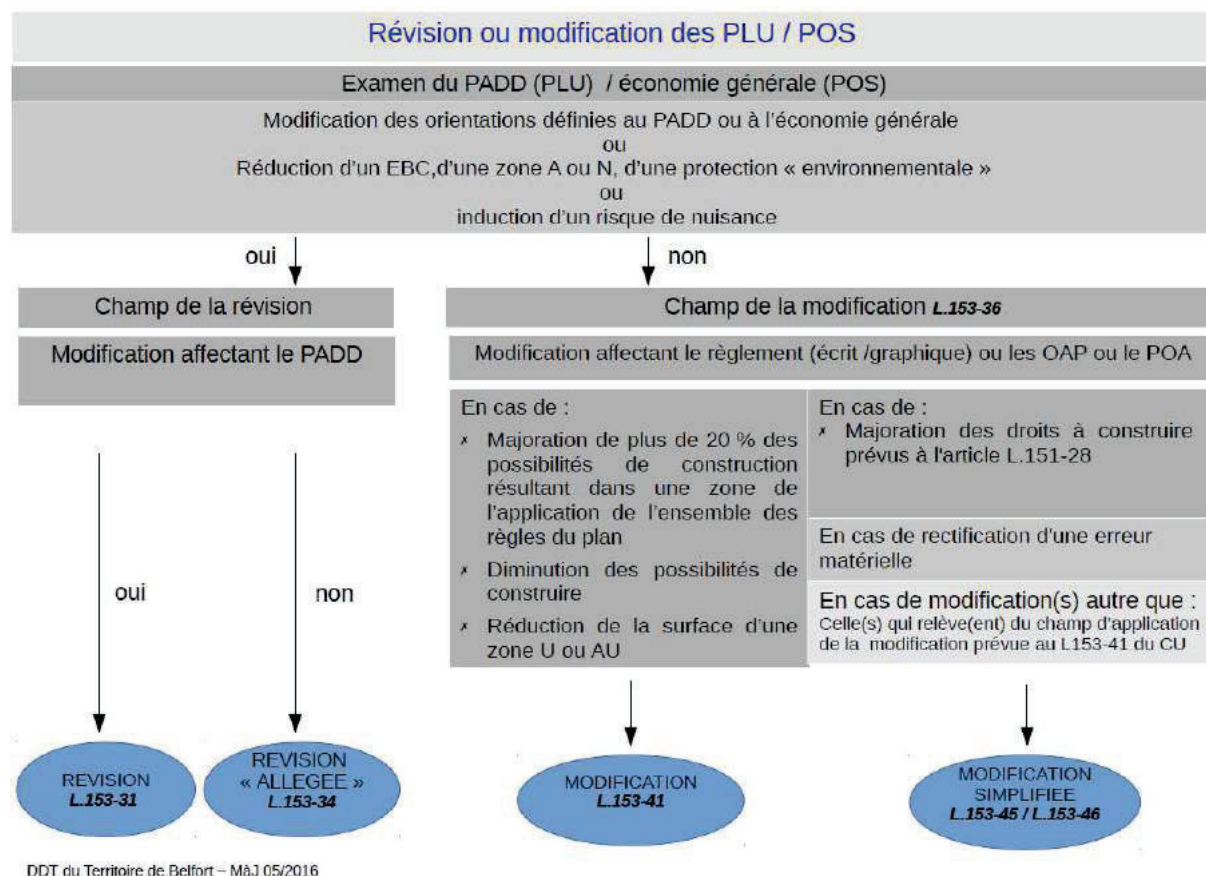
« Les zones U et AU couvrent 1 432 hectares contre 1 666 au P.O.S. . Les zones urbanisées de fait (anciennes zones NB, NF et NCF/t/x) passent de 1 466 à 1132 hectares classés Na, Nb, Nc, Ne, Nh, Nhc, Ng, Ni, Nj, ~~Nt~~ ou Nx. »

III. JUSTIFICATIONS DU RESPECT DES REGLEMENTATIONS

1. Justifications du cadre de la procédure

> De la Révision à la Modification Simplifiée : les différentes procédures d'évolution d'un PLU

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé : Révision, Révision allégée, Modification et Modification Simplifiée.



> Le cadre de la procédure de Modification

La présente Modification n°3 du PLUi s'inscrit dans une **procédure de Modification encadrée par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme** qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunal ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Or, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme distingue les procédures de Révision et de Modification comme suit :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

> Justification du respect de l'économie générale du PADD

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi approuvé en 2014 s'articule autour de trois principes généraux :

- « - *Maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire ;*
- *Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral ;*
- *Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire.*

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de leurs communes et de l'intercommunalité et concourt à la mise en œuvre concrète du PADD. »

L'objet de la présente Modification n°3 du PLUi, à savoir permettre le développement touristique du site du Manoir d'Apreval en autorisant le changement de destination des constructions d'habitation en hébergement hôtelier, n'est pas de nature à remettre en cause les grandes orientations du PADD. En effet, le développement du site se fait dans le respect de ses qualités environnementales, paysagères et patrimoniales, sans aucune modification des zones naturelles N et agricoles A environnantes, ni aucune majoration des possibilités de constructibilité mesurée entre les secteurs Nh et Nt.

La Modification n°3 s'inscrit donc en cohérence avec les 3 principes généraux du PADD, en ce qu'elle propose :

- « *d'assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire* » en renforçant son offre touristique et en participant à l'effort de création d'emplois : création d'une trentaine de chambres haut de gamme (4 étoiles), création de services associés à l'hébergement hôtelier (piscines couvertes et extérieures, tennis, spa, restaurant gastronomique...), création d'environ 10 emplois directs à terme.
- « *de maîtriser et d'organiser l'urbanisation du territoire et de Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral* », en conservant les délimitations actuelles des zones naturelles N et agricoles A situées à proximité, ainsi qu'en permettant la réhabilitation du patrimoine bâti du manoir associée à de nouveaux usages sans majoration des possibilités de constructions, concourant ainsi au respect de la Loi Littoral, des paysages et de l'environnement proche.

Dans le détail, la Modification n°3 rentre en résonnance avec les orientations et moyens d'actions suivants du PADD :

- « - *Promouvoir les actions permettant de favoriser la résidence des personnes travaillant sur le territoire et attirer une population jeune et active* (logements du personnel de l'hôtel prévus en partie sur le site) ;
- *Affirmer la qualité architecturale du bâti : encourager les réhabilitations du bâti ancien ;*
- *Offrir une qualité d'équipements adaptée : maintenir le niveau d'offre d'équipements culturels, sportifs, de loisirs et sanitaire ;*
- *Préserver les sites et points de vue remarquables ;*
- *Préserver le cadre de vie, facteur de l'attractivité touristique : favoriser l'offre touristique qualitative. »*

La présente Modification ne remet donc pas en cause l'économie générale du PADD et participe à la mise en œuvre de ses principes généraux, de ses orientations et de ses moyens d'actions. **Elle n'est pas de nature à « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » et ne s'inscrit donc pas dans le premier cas décrit au L153-31 1° du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose.**

> Justification du respect des autres cas prévus au L153-31

Comme démontré dans la partie II du présent rapport, les modifications apportées au PLUi ne sont pas de nature :

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, la zone naturelle Nh évoluant vers une zone naturelle Nt équivalente si ce n'est le changement de destination autorisé par le Règlement ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : le projet de développement touristique est mesuré (30 chambres) et aucune majoration des possibilités de constructibilité mesurée existantes en zone Nh n'est prévue ; il n'est pas de nature ni à induire de graves risques de nuisance, ni à avoir des incidences significatives sur l'environnement ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni aucun secteur agricole ou naturel.

Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLUi peuvent donc être opérés par une procédure de Modification régie par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

> Le cadre de la procédure de Modification Simplifiée

La présente Modification n°3 du PLUi s'inscrit dans une **procédure de Modification Simplifiée encadrée par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme** qui stipule :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Or, l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme distingue les procédures de Modification de droit commun et de Modification Simplifiée comme suit :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

> Justification du respect de la procédure de Modification Simplifiée

La présente procédure n'est pas de nature :

- ni à augmenter, ni à diminuer les possibilités de construction, la zone Nt reprenant à l'identique les possibilités de constructibilité mesurée de la zone Nh ;
- à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, le secteur n'étant concerné par une zone urbaine ;
- à appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux obligations de logements sociaux des communes de plus de 3 500 habitants situées dans un EPCI de plus de 50 000 habitants.

Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L153-41 du Code de l'Urbanisme. Les changements apportés au PLUi peuvent donc être opérés par une procédure de Modification Simplifiée régie par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas nécessaire de procéder à une Enquête Publique, une Mise à Disposition suffisant.

2. Justifications du respect des réglementations nationales et supra-communales

La Modification n°3 propose des changements a minima du Plan de Zonage (la zone Nh devenant, à l'exception de la maison habitée, une zone Nt, sans extension de ses limites) ainsi que du Règlement du PLUi, les dispositions actuelles de la zone Nh étant reprises à l'identique dans la zone Nt, à l'exception du changement de destination autorisé, sans aucune majoration de la constructibilité mesurée.

Ainsi, la présente Modification n'est pas de nature à remettre en cause le respect des réglementations nationales et supra-communales telles qu'elles ont été justifiées aux pages 256 à 306 du Rapport de Présentation du PLUi approuvé le 20 novembre 2014 : loi Littoral, loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite Grenelle II), loi ALUR, Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), SCOT Nord Pays d'Auge, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE)...

Toutefois, les dernières évolutions législatives amènent à préciser les justifications :

- du respect de la Loi Littoral suite aux précisions apportées par la directive et les fiches pédagogiques associées du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en date du 7 décembre 2015 ;
- du respect des dispositions propres aux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et aux changements de destination en zone N suite à la Loi Macron du 6 août 2015.

> Justification du respect de la Loi Littoral

Les bâtiments du Manoir d'Apreval concernés par la présente Modification n°3 du PLUi se situent en commune littorale de Pennedepie en vertu de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « Loi Littoral » et de sa déclinaison dans les articles L.121-1 à L.121-30 et L.121-38 à L.121-50 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments du Manoir d'Apreval se situent au-delà de la bande des 100m à compter du littoral et des espaces proches du rivage, ainsi qu'en dehors des espaces remarquables du littoral tels que déterminés dans les justifications du PLUi (voir carte-ci-dessous).



Localisation du site du manoir sur la carte p285 du Rapport de Présentation du PLUi

Les constructions d'Apreval sont isolées (constructions anciennes liées au bocage normand) et ne constituent pas un secteur urbanisé de la commune, ni un secteur en continuité avec une agglomération ou un village, ni un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens du L121-8 du Code de l'Urbanisme (« *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* »). Par conséquent, aucune extension de l'urbanisation n'est autorisée dans ce secteur.

La directive ministérielle du 7 décembre 2015 est venue préciser cette interdiction dans sa fiche « *Littoral et urbanisme – instruction du Gouvernement - L'extension de l'urbanisation en continuité* », au regard de la notamment de la jurisprudence de ces dernières années :

« *Dans les autres secteurs de la commune (zones non urbanisées et zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages), ne sont autorisées que :*

- *les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières (...)*
- *les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation ;*
- *(...)* »

Le Règlement de la zone Nt, tel qu'il a été rédigé à l'identique des dispositions actuelles de la zone Nh, n'autorise en aucun une extension de l'urbanisation, mais bien « des extensions limitées des constructions existantes ». Sont autorisés en zone Nt :

- l'aménagement des constructions existantes ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de +20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi du 20 novembre 2014, ou + 30m² ;
- 40m² de dépendances au total ;
- les piscines.

Cette constructibilité mesurée n'est pas de nature à constituer une extension de l'urbanisation.

Le secteur Nt est identique au secteur Nh et toutes les justifications relative au respect de la Loi Littoral ont été faites dans le Rapport de Présentation lors de l'élaboration du PLUi.

> Justifications du respect de la réglementation relative aux changements de destination en zone N et au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Historique de la législation concernant les STECAL

Depuis la loi SRU de 2000, la volonté du législateur a été de prévenir l'artificialisation des sols, la consommation de terres naturelles et agricoles, et de concentrer l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés pourvus en emplois, équipements, réseaux, transports collectifs, commerces, services...

Issu de la **loi ENE dite « Grenelle II »**, l'ancien article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme a porté création des STECAL :

« *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Ces dispositions autorisent, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une ou plusieurs constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le soustraire de façon mesurée à l'inconstructibilité des zones naturelles N ou agricoles A.

La loi ALUR a souhaité encadrer ces dispositions afin d'éviter certaines dérives d'extension de l'urbanisation diffuse et de mitage des campagnes, notamment en précisant « le caractère exceptionnel » de ces STECAL. En conséquence, ce caractère exceptionnel est venu limiter les possibilités de création de STECAL et donc les possibilités d'extensions mesurées et de changement de destination des constructions existantes dans les zones naturelles et agricoles, ce qui s'est avéré problématique dans les régions de bocage à l'habitat diffus traditionnel.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) a redéfini les possibilités d'évolutions des constructions existantes en zones naturelles et agricoles : les bâtiments à destination d'habitation en zones A ou

N hors STECAL, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité des paysages, et de renseigner les critères de hauteur, densité et implantation.

Enfin, **la loi Macron** a introduit des nouvelles dispositions en autorisant dans les zones N et A, en STECAL ou hors STECAL les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité des paysages, et de renseigner les critères de hauteur, densité et implantation.

Historique de la législation concernant le changement de destination en zones A et N

Avant les lois ALUR et LAAF, les possibilités de changements de destination des bâtiments en habitation se limitaient uniquement aux constructions agricoles situées en zone A, et sous réserve de leur intérêt patrimonial. Dorénavant, en zone agricole aussi bien que naturelle, tous les bâtiments et non les seules constructions agricoles remarquables, peuvent changer de destination à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Autoriser les changements de destination en zone N : l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

La Modification n°3 du PLUi vise à permettre le changement de destination des constructions existantes du Manoir d'Apreval en hébergement hôtelier, situées en zone naturelle Nt. Cette disposition est possible en vertu du L151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (...);

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le changement de destination des constructions d'habitation du manoir d'Apreval n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole de la ferme :

- le siège d'exploitation bénéficie d'une zone A suffisamment dimensionnée pour accueillir d'éventuels futurs hangars ; les constructions agricoles ne sont de toute façon pas permises dans l'actuel secteur Nh, dédié à l'habitation ;
- les bâtiments agricoles sont éloignés de plus de 200m du Manoir et d'éventuels futurs hangars sont donc possibles sans que cela n'occasionne de conflits d'usages avec l'hôtel ;
- l'activité agricole est compatible depuis de nombreuses années avec l'usage de résidence secondaire du Manoir ; le siège d'exploitation est situé à proximité du bourg et dans un secteur d'habitat dispersé sans que cela ne pose problème ;
- si le développement touristique du site peut s'accompagner d'une légère augmentation de sa fréquentation, les usages d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole semblent compatibles ;
- les vergers situés à proximité et toujours exploités conservent leur zonage A garant de leur protection.

Le changement de destination des constructions d'habitation du manoir d'Apreval n'est pas de nature à remettre en cause la qualité paysagère du site :

- le Règlement de la zone Nt ne prévoit pas de nouvelles constructions principales et reprend les dispositions de la zone Nh, sans augmentation des possibilités de constructibilité mesurée ; ainsi le site est préservé de toute urbanisation ;
- la réhabilitation du Manoir et de ses communs participe à la préservation du patrimoine et à sa mise en valeur, le changement d'usage permettant d'envisager le maintien de l'entretien des bâtiments patrimoniaux et du parc ;
- le projet prévoit des extensions a minima, une conservation des éléments architecturaux et paysagers du site, en ce qu'ils constituent une ressource pour l'activité hôtelière de luxe ;
- les vergers situés à proximité et toujours exploités conservent leur zonage A garant de leur protection.
- l'Architecte des Bâtiments de France rendra son avis quant à la préservation des paysages et du patrimoine bâti dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Par conséquent, les dispositions réglementaires de la zone Nt respectent l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. En outre, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) rendra un avis conforme, ce qui permettra de vérifier la compatibilité du projet final avec la préservation des paysages.

La création d'un STECAL : article L151-13 du Code de l'Urbanisme

La Modification n°3 du PLUi vise secondement à permettre une constructibilité mesurée pour les constructions existantes du Manoir situées en Nt, de manière identique au règlement actuel de la zone Nh. L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme permet cette constructibilité mesurée mais uniquement pour les extensions et annexes des constructions d'habitation :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...) »

Une fois le changement de destination opéré, il n'est donc pas possible de recourir au L151-12 pour réaliser des extensions mesurées. Ainsi, la création d'un STECAL a été rendu nécessaire afin de permettre une constructibilité mesurée ultérieure au changement de destination en hébergement hôtelier.

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...) ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La zone Nt s'apparente donc à un STECAL de très faible ampleur puisque les constructions nouvelles autorisées se limitent aux extensions mesurées et au 40m2 de dépendances au total, de manière identique à ce qu'il est actuellement autorisé en Nh. Aucune construction principale supplémentaire n'est autorisée en zone Nt.

La zone Nt correspond bien aux critères d'un STECAL définis par le L151-13 :

- la Modification n°3 envisage la création d'une seule zone Nt confirmant le recours exceptionnel du STECAL ; les zones Nh du territoire, validées lors de l'approbation du PLUi mais qui s'apparentent aujourd'hui à des STECAL, sont en cours de suppression dans le cadre de la Modification n°2 du PLUi prescrite le 8 décembre 2016 au profit de l'utilisation de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;

- le critère de hauteur est renseigné : les constructions sont limitées à 11m maximum à l'article N.10 ; les maximum de +20% de surface de plancher ou 30m2, et 40m2 de dépendances au total, empêchent de toute façon des constructions supérieures à deux niveaux.

- le critère d'implantation est renseigné : les extensions sont par définition accolées aux constructions existantes, ce qui permet d'assurer la préservation du jardin environnant ; les annexes ne peuvent s'implanter qu'à une distance maximale de 35m à compter des constructions principales ;

- le critère de densité est renseigné : les extensions sont limitées en surface tout comme les dépendances (40m2 au total) ; le coefficient d'emprise au sol est de 30% de l'unité foncière ;

- les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité sont fixées par les articles N.3 et N.4 ; l'autorisation d'urbanisme ainsi que l'autorisation de travaux permettront de vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'accès sur la D62, le raccordement au réseau d'eau potable desservant déjà les constructions d'habitation (renforcement de réseau peut être à prévoir, à la charge du porteur de projet), la conformité du système d'assainissement individuel envisagé, la conformité aux règles de sécurité incendie et d'accueil des personnes à mobilité réduite d'un Établissement Recevant du Public (ERP).

Par conséquent, les dispositions réglementaires de la zone Nt respectent l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La présente Modification est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce sur la délimitation du STECAL.

3. Incidences de la Modification n°3 sur l'environnement

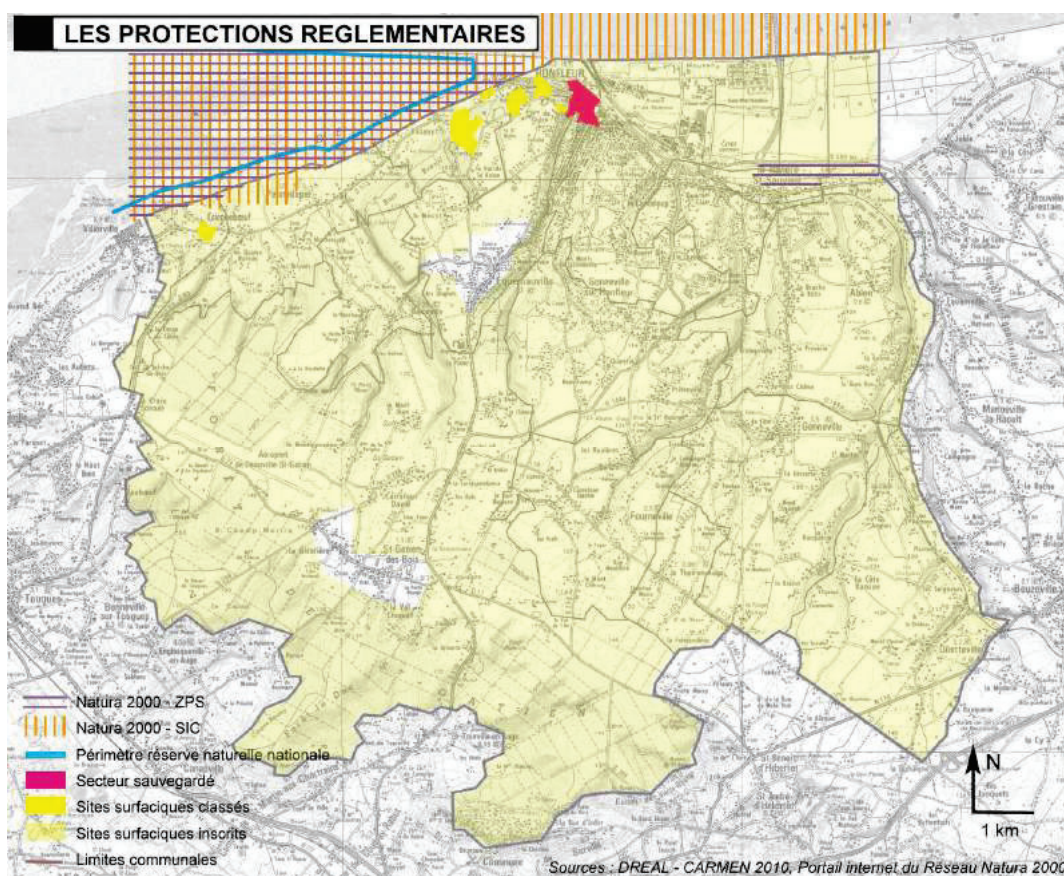
> Rappel des zones environnementales situées à proximité

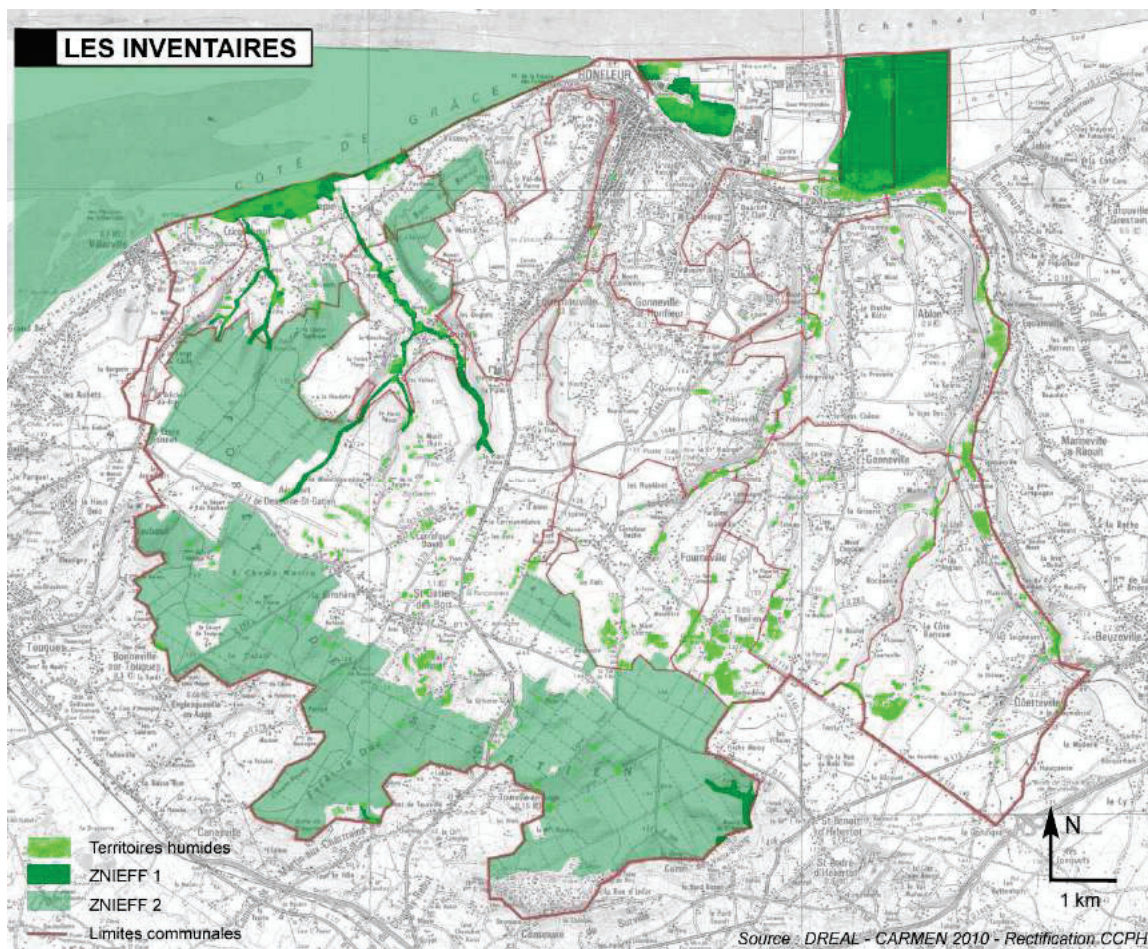
Le Rapport de Présentation développe en pages 45 à 89 les différentes protections réglementaires environnementales du territoire, ainsi que les zones d'inventaire environnementales relevant les habitats et espèces remarquables.

Le site du manoir d'Apreval se situe à proximité des zones environnementales ci-après, localisées dans l'Estuaire de la Seine pour la plupart :

- la Réserve naturelle nationale de l'Estuaire de la Seine, éloignée d'environ 1km du Manoir ;
- site Natura 2000 – ZPS - Estuaire et marais de la Basse Seine, éloigné d'environ 1km du Manoir ;
- site Natura 2000 – ZSC – Estuaire de la Seine, éloigné d'environ 1km du Manoir ;
- la ZICO « Estuaire et embouchure de la Seine, éloigné d'environ 1km du Manoir ;
- ZNIEFF de type I « Dunes et Marais de Pennedepie », éloignée de d'environ 1km du Manoir.
- ZNIEFF de type I « Ruisseau des Quatre Nations », située le long du cours d'eau à proximité Ouest : cette ZNIEFF n'est plus localisée sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée ;
- ZNIEFF de type I « Ruisseau de St Georges », située le long du cours d'eau à proximité Est : cette ZNIEFF n'est plus localisée sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée ;
- ZNIEFF marine de type I « Sables fins et vaseux de la baie de Seine » localisée dans l'Estuaire ;
- ZNIEFF de type II « Grèves et marais de Pennedepie », éloignée de d'environ 1km du Manoir ;
- ZNIEFF de type II « Forêt de Saint-Gatien », localisée à proximité Ouest ;
- ZNIEFF de type II « Bois du Breuil », localisée à proximité Est ;
- ZNIEFF marine de type II « Baie de Seine orientale », localisée dans l'Estuaire.

Ainsi, le site d'Apreval concernée par la présente Modification ne se situe dans aucune zones environnementales réglementaires ou d'inventaire. Il se situe toutefois à environ 1km des zones réglementaires de l'Estuaire (Réserve nationale, zones Natura 2000, ZICO...) et à proximité immédiate des ZNIEFF de type II « Forêt de Saint-Gatien » et « Bois du Breuil ».



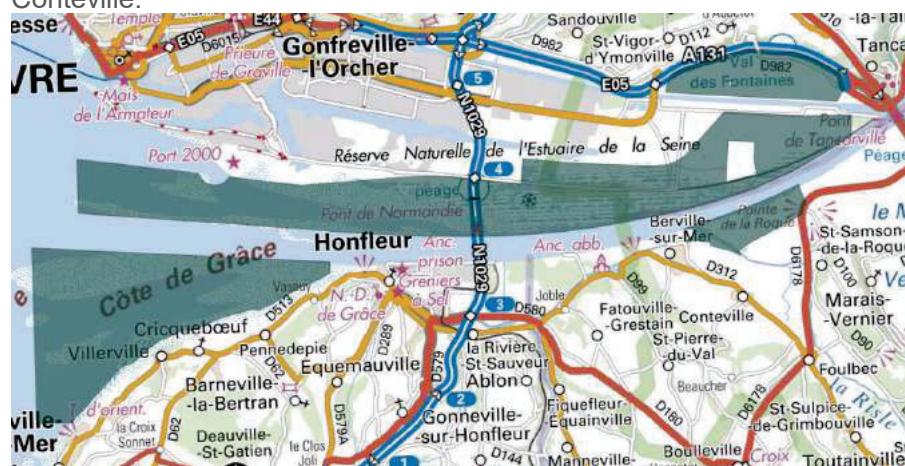


RNN

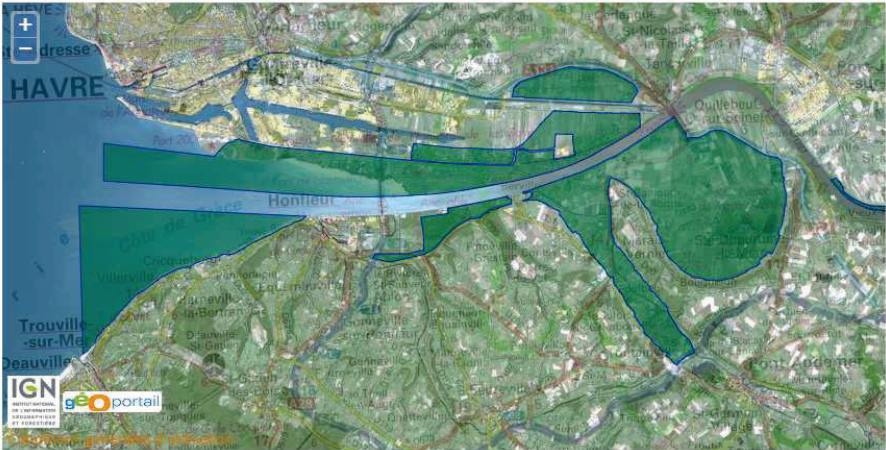
« Réserve Naturelle Nationale de l'estuaire de la Seine »

8528ha

COMMUNES : Cricqueboeuf, Pennedepie, Honfleur, Berville-sur-Mer, Conteville.



Zone de transition entre la mer, le fleuve et la terre, l'estuaire de la Seine présente un intérêt biologique remarquable. Situé sur la voie de migration Ouest Paléarctique, il offre des milieux diversifiés très favorables à l'avifaune qui constituent des sites d'hivernage et de nidification d'importance internationale.

NATURA 2000	
ZPS (Zone de Protection Spéciale) Directive Oiseaux	« Estuaire et des marais de la Basse Seine » FR2310044 18840ha COMMUNES : Ablon, Cricquebœuf, Honfleur, Pennedepie, Rivière-Saint-Sauveur, Vasouy. Berville-sur-Mer, Conteville, Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Équainville, Saint Sulpice de Grimbouville. Carte de localisation  Malgré une modification profonde du milieu suite aux différents travaux portuaires, l'estuaire de la Seine constitue encore un site exceptionnel pour les oiseaux. Son intérêt repose sur trois éléments fondamentaux : - la situation du site : zone de transition remarquable entre la mer, le fleuve et la terre, située sur la grande voie de migration ouest européenne ; - la richesse et la diversité des milieux présents : mosaïque d'habitats diversifiés - marins, halophiles, roselières, prairies humides, marais intérieur, tourbière, bois humide, milieux dunaires - où chacun a un rôle fonctionnel particulier, complémentaire à celui des autres. Cette complémentarité même assurant à l'ensemble équilibre et richesse. - la surface occupée par ces milieux naturels et semi-naturels, dont l'importance entraîne un effet de masse primordial, qui assure l'originalité de l'estuaire de la Seine et son effet "grande vallée" par rapport aux autres vallées côtières. L'estuaire de la Seine est un des sites de France où le nombre d'espèces d'oiseaux nicheuses est le plus important.

ZSC

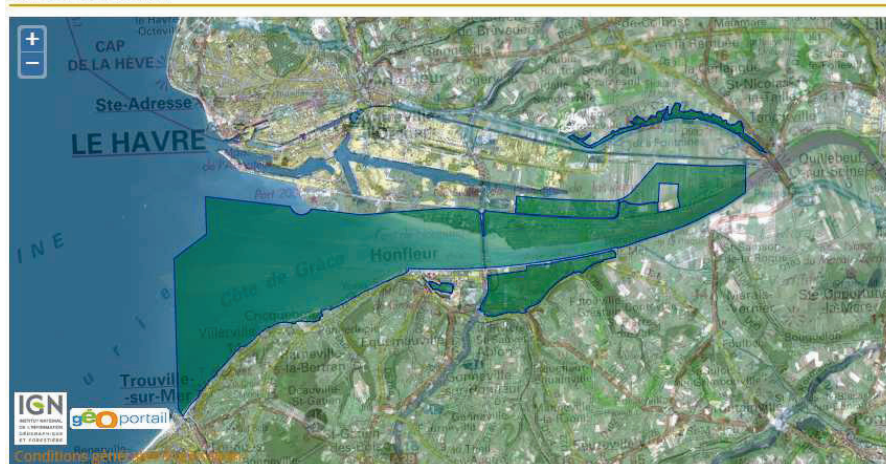
(Zone Spéciale de
Conservation)
Directive
Habitat/Faune/Flore

« Estuaire de la Seine » FR2300121

11341ha

COMMUNES : Ablon, Cricquebœuf, Honfleur, Pennedepie, Rivière-Saint-Sauveur, Vasouy, Berville-sur-Mer, Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Équainville.

Carte de localisation



Malgré le contexte très anthropique du site, il abrite une zone humide de plus de 10 000 ha d'importance internationale présentant une mosaïque d'habitats naturels remarquables en qualité comme en surface, composée de milieux estuariens sensu stricto (habitats 1130, 1110, 1140, 1210, 1310, 1330), de roselières, de prairies humides (6430 et 6510) et de milieux aquatiques (3140, 3150).

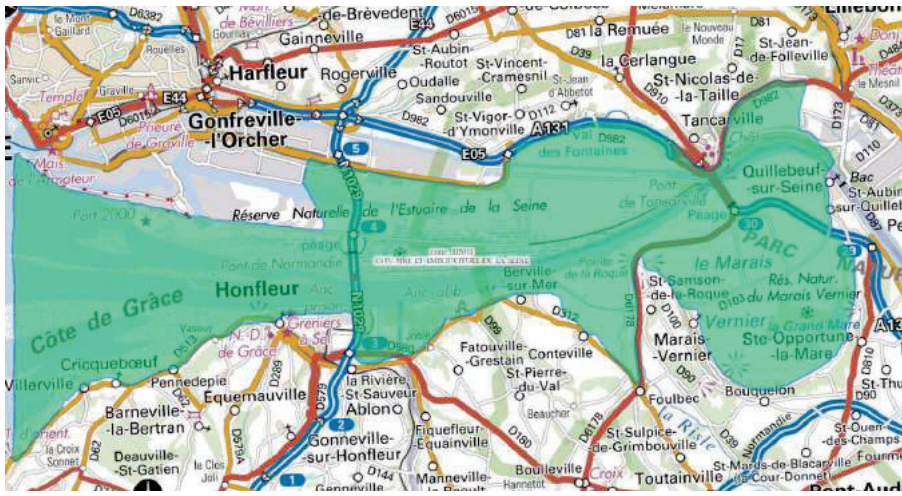
La partie estuarienne accueille des nurseries de poissons fondamentales pour l'ensemble des peuplements ichthyologiques de la Baie de Seine tandis que la complémentarité des différents milieux permet l'accueil de dizaines de milliers d'oiseaux d'eau.

Par ailleurs l'estuaire de la Seine est un site fondamental pour les poissons migrateurs.

En marge de cette zone, le site abrite l'unique complexe dunaire de la région Haute Normandie (habitats 2110, 2120, 2130, 2160, 2180, 2190).

Enfin, les falaises présentent des habitats caractéristiques de pelouses (6210) et de forêts (9120, 9130 et 9180) ainsi que des grottes à chiroptères (8310).

Outre 24 habitats de l'annexe I de la directive, le site abrite 19 espèces de l'annexe II : poissons migrateurs (lamproie, saumon), poissons d'eau douce (chabot), amphibien (triton crêté), mammifères (marins et chiroptères) et insectes (lucane, papillons) ...

ZICO (Zones d'Importances Communautaires pour les oiseaux)	« Estuaire et embouchure de la Seine » HN03 21900ha 
--	--

ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)	« Dunes et marais de Pennedepie » 250014113 63ha COMMUNES : Pennedepie, Cricqueboeuf Carte de localisation  Composée d'un cordon de sables grossiers et de galets puis d'un ensemble de prairies humides, parfois saumâtres, cette zone présente un intérêt écologique marqué, riche en espèces animales et végétales remarquables.
---	--

ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)	« Ruisseau des Quatre Nations » 250014112 18ha COMMUNES : Cricqueboeuf, Pennedepie, Saint Gatien des Bois. Zone de frayère pour les truites et écrevisses à pieds blancs + Balsamine des bois. Cette n'apparaît plus sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée.
ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)	« Ruisseau de St Georges » 250020002 53ha COMMUNES : Cricqueboeuf, Pennedepie, Saint Gatien des Bois. Zone de frayère pour les truites et écrevisses à pieds blancs. Cette n'apparaît plus sur la cartographie carmen de la DREAL Normandie et semble avoir été supprimée.

ZNIEFF marine de type I	« Sables fins et vaseux de la baie de Seine orientale » 23M000005 33934ha Départements : Calvados Carte de localisation  Parmi les poissons, les espèces commercialisées (bar, sole, flet, plie, tacaud et merlan) viennent se nourrir de proies différentes dans cette zone qui constitue un site de nurricerie important.
---------------------------------------	---

(Zone Naturelle d'intérêt
Ecologique Floristique et
Faunistique)

« Grèves et marais de Pennedepie »²⁵⁰⁰⁰⁸⁴⁵⁹

83.86ha

COMMUNES : Cricqueboeuf, Honfleur, Pennedepie.

Carte de localisation



Cette vaste zone renferme plusieurs types d'unités écologiques : estran sableux, cordon dunaire, prairies humides, cuvettes saumâtres, ruisseaux. La majeure partie de la Znieff est constituée par des marais arrière-littoraux et des prairies humides.

Cette mosaïque de milieux est à l'origine de la richesse en espèces animales et végétales du site. Noter que cette Znieff est en grande partie incluse dans la ZSC "Estuaire de la Seine" FR2300121 au titre de la directive habitats de Natura 2000.

ZNIEFF de
type II

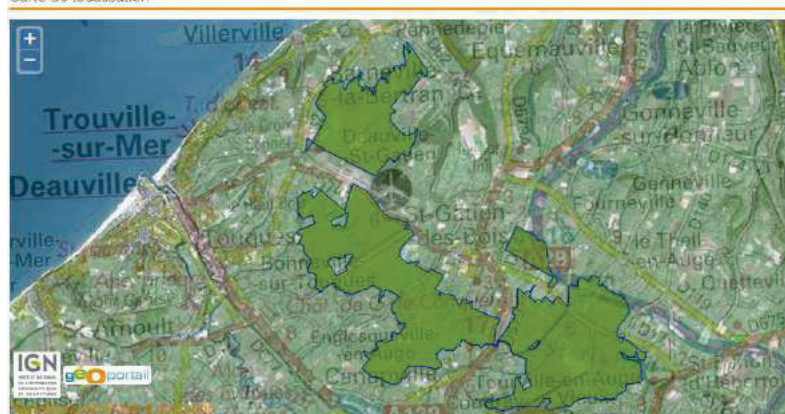
(Zone Naturelle d'intérêt
Ecologique Floristique et
Faunistique)

« Forêt de St Gatien »²⁵⁰⁰⁰⁸⁴⁵⁸

2688ha

COMMUNES : Barneville la Bertran, Pennedepie, Saint Gatien des Bois

Carte de localisation



La forêt de Saint-Gatien représente l'un des grands massifs forestiers du Calvados. Les groupements acidiphiles de plateau (chênaie-hêtraie) laissent place sur les versants et dans les fonds de vallons à de beaux et complets cortèges d'humus doux plus frais : hêtraie, chênaie-charmaie, frênaie-érablière, aulnaie. Le Frêne de Saint-Gatien, réputé, est très recherché.

ZNIEFF de type II

(Zone Naturelle d'intérêt
Ecologique Floristique et
Faunistique)

« Bois du Breuil » 250013239

169ha

COMMUNES : Barneville, Honfleur, Pennedepie

Carte de localisation



Le bois occupe un plateau situé immédiatement en face de la mer et bordé par des pentes abruptes sur trois côtés. Il repose sur des argiles à silex recouvrant la craie du Cénomanien. Ces roches mères ont donné naissance à une majorité de sols relativement médiocres et à podzolisation plus ou moins marquée. Du fait de l'abandon de l'exploitation de production, le bois traité en taillis évolue vers la futaie.

ZNIEFF marine de type II

« Baie de Seine orientale » 23M000004

63565ha

Départements : Calvados, Eure.

Carte de localisation



Véritable interface entre terre et mer, l'estuaire met en lien milieux subtidiaux, vasières, prés salés et prairies humides via les filandres avec un gradient de l'eau marine franche vers l'eau douce : eaux polyhalines, mésahalines et oligahalines. Cet ensemble abrite une diversité faunistique et floristique benthique exceptionnelle avec plus de 900 espèces (tous milieux confondus) à laquelle il faut rajouter les oiseaux, poissons et mammifères qui utilisent la zone pour l'alimentation, la reproduction ou le repos.

> Justifications de l'absence de nécessité de mise à jour de l'Évaluation Environnementale

Les changements apportés au PLUi par la Modification n°3 ne sont pas de nature à remettre en cause l'Évaluation Environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 20 novembre 2014 :

- Le Plan de Zonage ne prévoit aucune évolution majeure, la zone Nh devenant zone Nt : les délimitations des secteurs N et A restent inchangées, assurant une protection de l'environnement aux alentours du site.

- Le Règlement ne connaît aucune évolution majeure, la zone Nt reprenant la constructibilité mesurée telle qu'elle s'exprimait en zone Nh, sans majoration des possibilités de construire. L'environnement est donc préservé du mitage lié à l'habitat traditionnellement diffus du bocage.

- Seul le changement de destination des constructions existantes en hébergement hôtelier, autorisé par le Règlement de la zone Nt, diffère du Règlement actuel de la zone Nh. Ce changement de destination n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement ni plus particulièrement sur les secteurs Natura 2000, au-delà de ce qui avait été étudié lors de l'évaluation environnementale du PLU concernant la zone Nh.

Si le développement touristique du site peut s'accompagner d'une augmentation de sa fréquentation, l'hôtel de luxe envisagé prévoit une trentaine de chambre ce qui reste un développement mesuré. Le projet envisagé est respectueux du site, de la végétation présente et des continuités écologiques.

Les créations de surfaces en extension sont extrêmement limitées et identiques à ce qui était permis en Nh ; le changement de destination n'est donc pas de nature à avoir des incidences supérieures à celle de la destination d'habitation actuelle des bâtiments du Manoir.

L'esprit réglementaire reste inchangé et permet le développement touristique du site par réhabilitation des bâtiments existants sans nécessité de procéder à une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2014, ni à une demande au cas par cas auprès de l'autorité compétente.

> Rappel des objectifs et conclusions de l'étude d'incidences du PLUi

L'évaluation environnementale du PLUi, mettant en évidence les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et plus particulièrement sur les sites Natura 2000 est développée p325 à 333 du Rapport de Présentation.

Dans cette analyse, il a été montré que le Plan de Zonage du PLUi est en mesure de limiter l'impact de l'urbanisation et d'assurer la protection des sites Natura 2000. Le PLU n'a pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement ni les sites Natura 2000 :

- La totalité des espaces terrestres, non construits, couverts par Natura 2000 est classée en zone Naturelle au PLU.

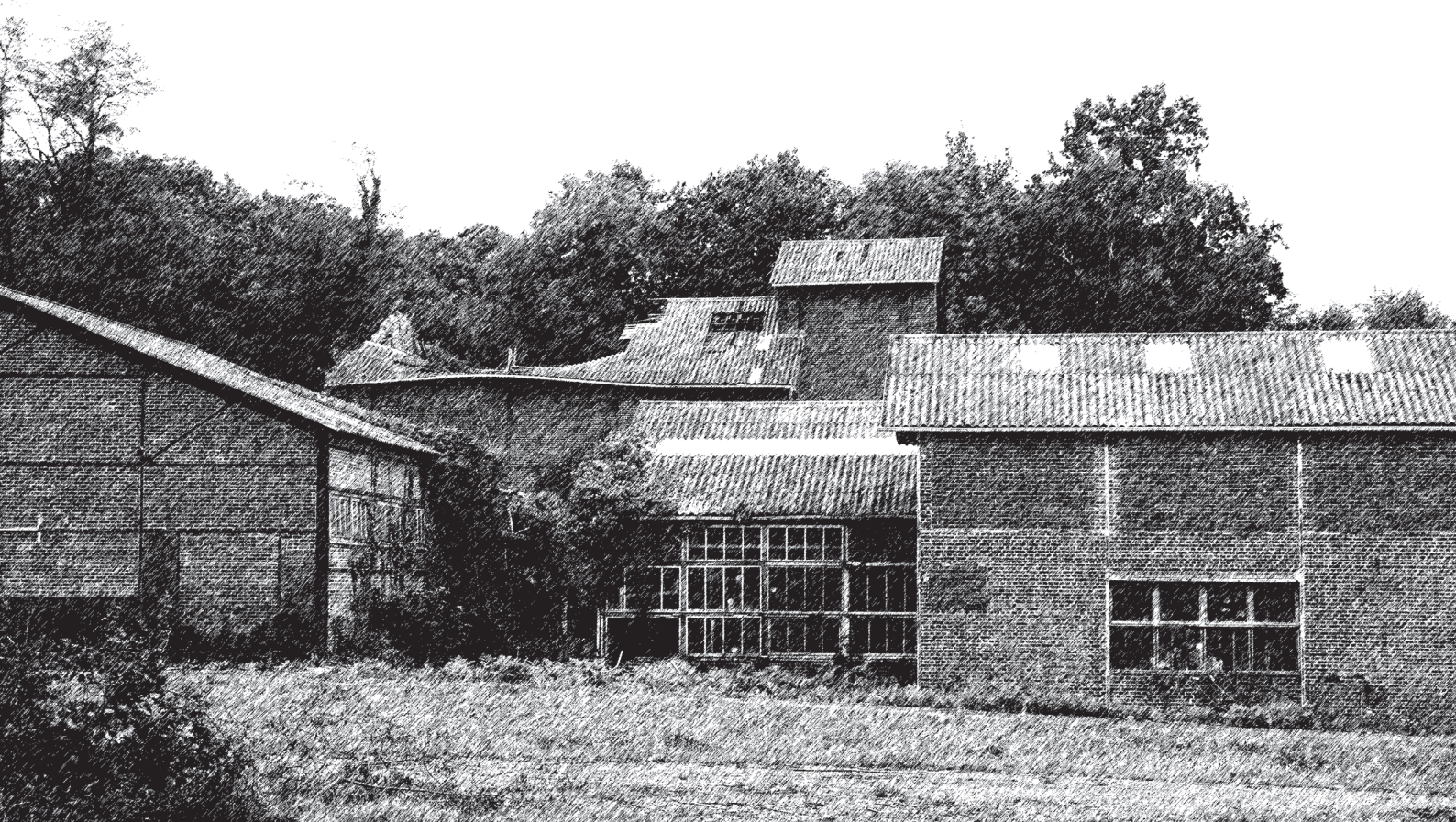
- Les constructions et installations envisageables sont très fortement limitées par le règlement des zones N.

Ces conclusions sont confirmées au niveau local par la fiche synthétique dressée pour la commune de Pennedepie en p336 et suivantes du Rapport de Présentation, laquelle indique qu'aucune incidence négative significative sur les habitats et espèces des ZPS et SIC n'a été constaté dans le cadre de la mise en place du PLUi.

La portée de la Modification n°3 est neutre par rapport au document initial avec notamment l'absence de réduction de zone naturelle, des possibilités de constructibilité mesurée identique et une absence d'ouverture à l'urbanisation. Les atteintes à l'environnement et plus particulièrement aux sites Natura 2000 sont nulles et dispensent de fait d'une actualisation de l'évaluation des incidences dressée en 2014.

Département du Calvados
Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH)
Commune d'Ablon

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
[Rapport de présentation]



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2016,
approuvant la Modification n°1 du PLUi

Sommaire

Préambule	4
I. Cadre de la procédure et historique du PLUi.....	5
I.1 Le document d'urbanisme intercommunal.....	5
I.2 Rappel des objectifs du PLUi.....	5
I.3 La Modification du PLU, une évolution prévue	6
I.4 Objectifs de la modification	6
II. Modification du règlement de la zone UH, site de la Nobel	7
II.1 Présentation du site de la Nobel : une friche industrielle à reconquérir.	7
a/ Situation générale	7
b/ A l'échelle de la Commune	7
c/ L'ancienne usine Nobel.....	9
d/ Occupation actuelle	10
e/ Capacité et opportunité : Vers un projet de renouvellement urbain	12
f/ Rappel des éléments sur la compatibilité de la reconversion du site au regard de le Loi Littoral.	12
II.2 Ce que prévoit le PLUi sur le site de la Nobel.....	14
II.3 Capacité du PLUi à permettre une opération de renouvellement urbain effective	16
II.4 Modifications règlementaires	16
a/ Rajout au glossaire du règlement d'une définition.	17
b/ Modification du règlement de zone UH.....	17
c/ Modification du rapport de présentation	21
III. Rectifications de diverses erreurs matérielles graphiques.....	24
III.1. Commune de Honfleur : changement de zones en secteur sauvegardé → zones UA et UB.....	24
III.2. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.....	25
III.3. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.....	26
III.4. Commune de Pennedepie : supprimer graphiquement une haie inexistante.	26
III.5. Commune de Fourneville : changement d'une zone N en zone A.	27
III.6. Commune de Saint-Gatien-des-Bois : changement de zone A → zone N.	27
IV. Evaluation des effets la modification sur l'environnement et sur le site Natura 2000.....	28
V Liste exhaustive des modifications apportées au PLU	29
V.1 Rapport de présentation	29
V.2 Règlement	29
V.3 Plan de zonage	29

Préambule

La première modification de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L.123-13-1 (devenu L153-36 et suivants en janvier 2016).

Cette modification a pour principal objet d'apporter des clarifications et compléments au règlement du PLUi afin de permettre une opération de renouvellement urbain sur le site de la Nobel à Ablon ; site aujourd'hui en état de friche industrielle. Le site est actuellement inscrit au zonage UH du PLUi.

A titre second, à l'occasion de la procédure, diverses erreurs matérielles graphiques sont rectifiées.

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUi, ils s'inscrivent dans une démarche évolutive avec une réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la Commune, dans le strict respect du projet de territoire intercommunal et des sujétions de la loi Littoral.

I. Cadre de la procédure et historique du PLUi

La présente note rappelle les orientations du PLUi approuvé et décrit les objectifs de la modification. Elle met également en perspective les évolutions souhaitées avec le document de planification local en vigueur. Elle en mesure les effets.

Ce document est soumis à enquête publique dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire approuvera, ou non, cette modification par délibération motivée.

I.1 Le document d'urbanisme intercommunal

La CCPH, a approuvé son nouveau document d'urbanisme par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 novembre 2014.

I.2 Rappel des objectifs du PLUi

Au-delà des règles constructives, le PLUi exprime la politique urbaine de l'intercommunalité et fixe les orientations en matière de développement du territoire : démographique, économique, social, urbain, environnemental etc... L'ensemble de ces orientations est étayé par les études préalables qui ont permis d'analyser le territoire et d'en établir les perspectives.

La stratégie d'aménagement et de développement inter communal s'articule ainsi autour de trois principes généraux :

- Maitriser et organiser l'urbanisation du territoire
- Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral
- Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de leurs communes et de l'intercommunalité et concoure à la mise en œuvre concrète du PADD.

La présente procédure, s'inscrit en continuité de cette action, dans le respect des mêmes objectifs.

I.3 La Modification du PLU, une évolution prévue

La procédure de modification est une procédure qui est prévue au Code de l'Urbanisme (art. L123-13 devenu L153-36 et suivants en janvier 2016).

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'utilisation de cette procédure à condition que la modification envisagée :

Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables ;

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

Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La modification n°1 entre parfaitement dans ce cadre législatif.

I.4 Objectifs de la modification

La procédure se concentre sur le site de la Nobel à Ablon. Il s'agit d'un ensemble industriel à reconquérir classé en zone U et N au PLUi sur lequel un développement urbain est souhaité et explicité au rapport de présentation. L'ensemble de ces éléments est présenté et justifié au regard de la Loi Littoral.

La modification du PLUi a pour principal objet de clarifier et faire évoluer le PLUi sur le site de la Nobel à Ablon pour permettre une opération de renouvellement urbain.

Le PLUi identifie d'ores et déjà la friche industrielle comme une zone urbaine (U) destinée à une opération de régénération ; néanmoins la rédaction très restrictive du règlement empêche toute opération viable.

Les modifications apportées à l'occasion de la procédure permettront de rectifier l'écriture réglementaire pour encourager la mutation effective du site sans remettre en cause les limites de zonages.

A titre second, il s'agira également de rectifier certaines erreurs matérielles graphiques du plan de zonage sur les communes de Honfleur, Pennedepie, Fourneville et Saint-Gatiens-les-Bois.

II. Modification du règlement de la zone UH, site de la Nobel

II.1 Présentation du site de la Nobel : une friche industrielle à reconquérir.

a/ Situation générale

L'ancienne usine Nobel, lieu dit « La Dynamite » (ou « La Dynamiterie ») se situe sur la commune d'Ablon dans le Calvados (14) en région Basse Normandie. Le domaine se trouve sur un promontoire qui se dresse au dessus de la vallée de la Seine où le Pont de Normandie marque fortement le paysage de l'estuaire.



Situation générale



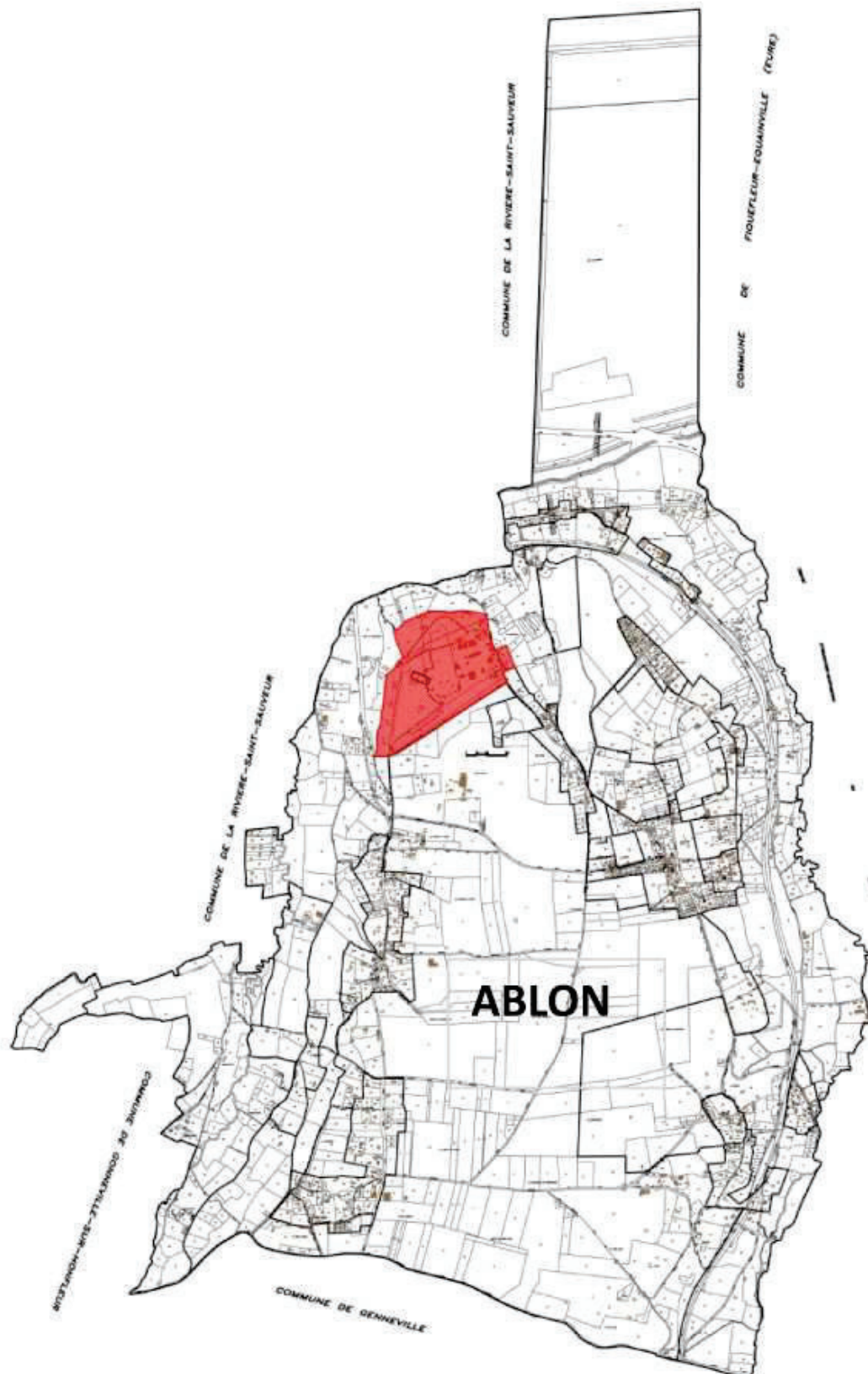
Le Pont de Normandie, depuis le site

b/ A l'échelle de la Commune

« La Dynamite » est située en limite Nord de la Commune d'Ablon. Le site est occupé par les anciennes usines Nobel à l'abandon depuis 1989.

L'ancienne usine couvre une emprise foncière totale de 282 726m².

Localisation à l'échelle de la Commune d'Ablon.



c/ L'ancienne usine Nobel

Le site, dans son intégralité, est bordé par le chemin des Limites (au Nord puis à l'Est) et la route de Genneville (en contrebas, à l'Ouest). Une troisième voie communale, dite de la dynamite à la broche à rôtir, borde la limite sud du Site.

L'ancienne usine se manifeste aujourd'hui par un secteur bâti regroupant la majeure partie des constructions fonctionnelles de l'usine.

ELEMENTS CONSTRUITS

L'ensemble des bâtiments construits sur le site présente aujourd'hui un état de ruine.

DESCRIPTION :

Parties constitutives :

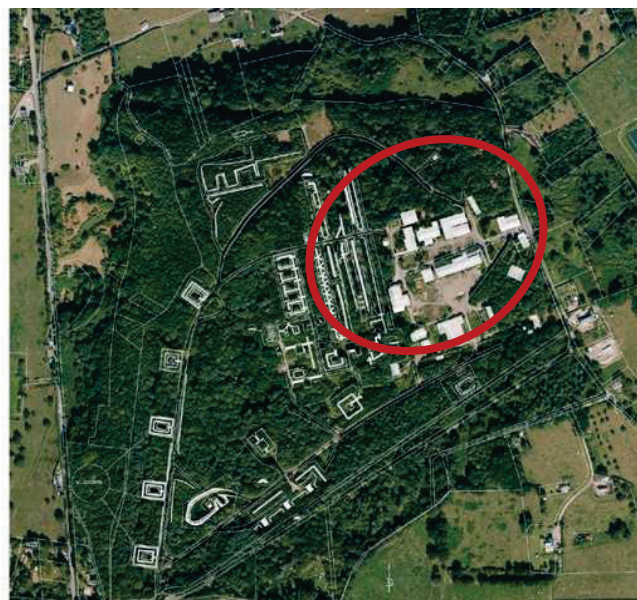
Aire des matières premières ; atelier de fabrication ; pièce de séchage ; Entrepôt industriel ; salle des machines ; poudrière ; bureau ; conciergerie ; Logement de contremaître ; logement ; laboratoire ; local syndical ; garage ; Château d'eau ; transformateur

époque de construction :

Fin 19e siècle et 20e siècle

année :

1885 ; 1893 ; 1896 ; 1904 ; 1916



Plan de l'occupation actuelle des sols :

En jaune figurent les constructions, en rouge les espaces viaires structurés (chaussées structurées)

d/ Occupation actuelle

Le plan ci-dessous illustre l'importance des installations industrielles sur le site de 28 hectares.

Aujourd'hui, près de trente ans après la cessation des activités industrielles, le site dépérit. L'abandon caractérise les bâtiments et les différents équipements en ruine. La réalité urbaine du site s'impose en première perception : les constructions de toute nature, les voiries, les places, les réseaux, les ouvrages maçonnés attestent du caractère anthropisé des lieux.

Les seuls bâtiments debout cumulent une superficie totale de 60 000 m² de plancher tandis que les autres édifices (bunkers, casemates, galeries, ateliers) augmentent encore les surfaces construites d'environ 40/50 000 m². Au total, 110 000 m² d'immeubles occupent le site d'est en ouest et du Nord au Sud soit une densité de 4000 m² de construction à l'hectare.





e/ Capacité et opportunité : Vers un projet de renouvellement urbain

La reconversion du site suscite un regain d'intérêt depuis 2006, justifié en autres par les contraintes de la loi littoral et la faible réceptivité de la Commune en matière de développement / renouvellement urbain (en référence aux travaux du PLUi).

Ainsi le site de la Nobel se présente aujourd'hui comme une opportunité rare de renouveler un espace urbain sans impacter le paysage et le littoral. Cette friche peut trouver un second souffle avec un projet de régénération urbaine articulé avec le paysage.

La volonté première quand au réinvestissement de la Nobel prend son sens dans une réflexion portant sur la reconversion de la friche industrielle, et cela dans la perspective de s'inscrire dans les logiques actuelles de l'urbanisation de la commune en faisant de ce projet une reconquête mesurée et fine d'un territoire que l'histoire a confiné dans une topologie d'insula. Réinstaurer des liens physiques et d'usage avec le territoire communal s'inscrit donc dans une démarche de bien commun, inventer sur ces lieux une nouvelle manière d'habiter en s'appuyant sur les qualités paysagères que l'état de friches a développés durant ces années d'abandon demande de mettre en œuvre une qualité de projet qui non seulement fait avec ce « qui est déjà là » mais aussi propose aux générations futures une gestion du site dans sa relation au différentes échelles de perception et d'occupation qu'il accueillera.

L'enjeu ici est de permettre et d'encourager toute opération de reconquête du site industriel aujourd'hui empêchée par le document de planification. L'objectif n'est pas d'assouplir le cadre réglementaire mais de l'adapter à la réalité constructive des lieux.

Le cadre réglementaire doit ainsi être modifié de sorte à permettre l'accueil de logements et activités dans le cadre d'un lieu de vie réinventé.

f/ Rappel des éléments sur la compatibilité de la reconversion du site au regard de la Loi Littoral.

La Commune d'Ablon est classée commune Littorale 1b du fait de l'estuaire de la Seine. Les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent à l'ensemble de la Commune.

La question soulevée est la suivante : les effets de la modification présentent-ils un risque de contrariété avec les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi « Littoral ».

Les terrains d'emprise du site de la Nobel n'étant pas situés dans les espaces proches du rivage, ni dans les différents espaces sensibles identifiés au titre de la loi Littoral, cette question se pose, plus particulièrement, au regard des dispositions de l'article L. 146-4 I du Code de l'urbanisme (devenu L121-12 en janvier 2016).

Selon ce dernier, précisément, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Il convient, d'emblée, de considérer que l'obligation de construire en continuité de l'existant a pour objet d'éviter un mitage du rétro-littoral par l'extension de l'urbanisation dans des zones jusqu'alors inoccupées ou faiblement occupées. A l'inverse, les projets de reconversion, visant à réaffecter des parcelles qui ont déjà été occupées par le passé, aboutit à optimiser un espace urbanisé, tout en évitant d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation.

Il convient de rappeler que le site concerné par la modification constitue le terrain d'emprise des activités industrielles de l'ancienne usine Nobel et représente une zone largement viabilisée et artificialisée de plus de 40 hectares, aujourd'hui laissée à l'abandon.

Les installations sont, ainsi, toujours en place à l'heure actuelle. Elles sont composées à la fois de bâtiments, d'ouvrages en béton (pour le stockage des poudres) et d'aménagements importants (merlons notamment). Quant aux bâtiments industriels proprement dits, ils dégagent à eux seuls plus de 60 000 m² de surface de plancher. En outre, plusieurs de ces bâtiments s'élèvent sur au moins deux niveaux. Il en résulte une densité des constructions que l'on peut qualifier de « significative » au sens de la jurisprudence.

Si les bâtiments industriels de facture traditionnelle sont plutôt concentrés sur un quart de la surface des terrains, un ensemble de constructions, d'ouvrages en béton et d'aménagements d'infrastructures lourds est présent sur la totalité du site, entièrement desservi par un maillage de voie interne. Au reste, le site était lui-même concerné dans sa totalité par l'autorisation d'exploiter prise au titre des installations classées. Ainsi, c'est bien la totalité de l'emprise du site du projet du Clos d'Ablon qui a été occupée et structurée (par un ensemble de réseaux) pour la mise en œuvre des activités de fabrication et de stockage de l'entreprise Nobel.

Dans ces conditions, les terrains d'emprise du projet présentent d'ores et déjà un caractère manifestement urbanisé. Ce caractère est, au demeurant, expressément confirmé par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006, qui répertorie l'ancien site industriel dans les espaces urbanisés (cf. carte « Orientations d'aménagement et de protection » annexée à la DTA).

Ainsi entendu, ce projet s'inscrit dans la démarche de reconversion des anciens sites industriels, fortement soutenue, au niveau national, par le Ministère de l'écologie (notamment depuis le Grenelle de l'environnement) et, au niveau local, par la DTA de l'estuaire de la Seine.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'un tel projet de reconversion d'un site industriel réalise également, au-delà des impératifs de protection de l'environnement, l'objectif de lutte contre la consommation de nouveaux espaces naturels.

Ainsi, la reconquête des friches industrielles se trouve-t-elle précisément à la jonction de deux impératifs d'intérêt général, d'égale importance, liés, d'une part, à la résorption des poches de pollutions occasionnées par les activités industrielles passées, et d'autre part, à la lutte contre l'étalement urbain par la réutilisation et la réaffectation de zones déjà artificialisées. Sous cet angle, la politique de reconquête des friches industrielles rejoint clairement l'objectif de la loi Littoral d'éviter un mitage du rétro-littoral.

Les modifications apportées au PLUi à l'occasion de la présente procédure visent uniquement à clarifier le règlement et inciter au renouvellement complet du site (au sens de la mixité d'usage).

II.2 Ce que prévoit le PLUi sur le site de la Nobel.

Le site de la Nobel est concerné par **3 zonages distincts** :



Extrait du plan de zonage

- La majorité du site est classée en zone **N** et est concernée très marginalement par un secteur **Nh**.
- **5.2** ha sont classés en zone **UH** spécifiquement créée pour gérer une première phase d'opération de « renouvellement urbain » de la Nobel.
- **2.5** ha sont classés en zone **1AUh** et sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Une opération nouvelle y est admise sous forme de hameau nouveau (taille et capacité limitée).

Le potentiel de reconversion de l'ancienne dynamiterie fait consensus et est clairement exprimé au PLUi approuvé en 2014. Il se traduit dans un premier temps, par l'inscription du cœur constructif de l'ancien site industriel en zone UH pour une surface de 5.2ha.

Le rapport de présentation définit les objectifs de développement au cours des 10 prochaines années sur la CCPH. Ainsi il est envisagé la construction 170 logements/ an sur l'intercommunalité répartis entre les tissus urbains existants et les zones de renouvellement urbain.

Le site de la Nobel à Ablon est pris en compte dans les calculs de développement urbain et y participe.

P227

La zone UH

...

Ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation. En revanche, la réhabilitation des bâtiments existants qui ne sont pas des ruines, avec extension, est permise. C'est dans ce sens qu'une opération est en cours de montage.

Le classement UH prend acte de ces autorisations et du fait que l'ensemble du secteur est en cours d'équipement. Son périmètre recouvre le bâti existant qui fera l'objet du projet de réhabilitation.

Le règlement prend acte de contraintes légales et de la typologie du bâti existante :

- Occupations du sol autorisées : Seules les destinations d'habitat, de commerce, et de bureau ou les équipements d'intérêt général sont autorisées.*
- Accès- Voirie : La formulation est simplifiée, faisant référence aux obligations légales et de sécurité.*
- Réseaux : le règlement impose la gestion des eaux de ruissellement à l'unité foncière.*
- Implantation par rapport aux voies et limites : dans le contexte du secteur, il est uniquement fait référence au respect des implantations existantes,*
- Emprise au sol : une emprise au sol maximum de 50% permet d'accompagner la préservation des zones perméables pour la gestion des eaux pluviales,*
- Hauteur : la hauteur est limitée à 12m au faîtage. Cette hauteur correspond aux constructions les plus hautes présentes sur le terrain.*
- Aspect extérieur: S'agissant de réhabilitations, le règlement du P.L.U. présente la formulation de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme afin de disposer d'un garde-fou contre des évolutions des constructions hors du contexte.*
- Stationnement : il sera réalisé sur l'unité foncière concernée.*
- Végétalisation: 30% d'espaces verts de respiration sont apparus indispensables.*

II.3 Capacité du PLUi à permettre une opération de renouvellement urbain effective

Le PLUi dans sa rédaction actuelle (règlement), par des terminologies pour certaines imprécises et pour d'autres très restrictives empêche la réalisation effective d'une opération de renouvellement urbain en dépit d'un zonage UH qui reconnaît à la fois le caractère urbanisé de la zone et le potentiel de renouvellement urbain.

Le PLUi comporte ainsi d'une part des incertitudes juridiques liées à la superposition de terminologies divergentes, et d'autre part des contraintes techniques sans rapport avec la réalité du site.

Le zonage est par conséquent inopérant imposant la seule « réaffectation » des bâtiments industriels préexistants, inadaptés à d'autres usages dans leur état actuel.

Ainsi alors que la description introductive du chapitre V (zone UH) présente le site comme une zone urbaine destinée à une opération de renouvellement urbain, seuls sont admis à l'article UH2 *les constructions à usages de logements, de commerce ou de bureau à condition qu'elles constituent une extension ou une réaffectation d'une construction existante*. **Cette forte restriction opérationnelle empêche la reconversion du site en dépit de son potentiel ce qui conduit à une situation contradictoire. Alors que les objectifs sont clairement identifiés et énoncés, la réalité constructive des projets est empêchée par le cadre réglementaire.**

Rappelons que s'agissant d'une friche industrielle d'une ancienne dynamiterie bâtie à la fin du XIX^{ème} siècle et inexploitée depuis près de 30 ans, la santé des constructions est pour le moins compromise. Les constructions de facture simple (mur de briques fines, larges baies, couvertures légères...) sont aujourd'hui extrêmes fragilisées et ne se prêtent pas à une opération de « réaffectation » (par ailleurs non définie juridiquement). Seules des opérations en démolition/reconstruction sont aujourd'hui crédibles à fortiori dans une mouvance réglementaire qui impose des bâtiments toujours plus performants (pérennes et sobres énergétiquement).

Cette démarche n'exclut pas cependant de conserver et réhabiliter les bâtiments dignes d'intérêt, à l'instar du travail engagé par le propriétaire avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) en phase préparatoire.

II.4 Modifications réglementaires

Il est proposé de faire évoluer le PLUi sur le site de la Nobel pour permettre de réinvestir ce site urbain dans le respect du projet de territoire porté par la CCPh.

La présente modification concerne exclusivement la zone UH correspondant à l'emprise du cœur constructif de l'ancienne usine.

La procédure a **2 objectifs croisés** :

SECURISER L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN. Clarifier et modifier le règlement de zone UH afin de permettre une opération de renouvellement urbain dans laquelle les démolitions/ reconstructions prendront une place importante (en réponse à l'état de délabrement des constructions). Une diversification des usages sera également apportée. En corollaire, le rapport de présentation sera ponctuellement enrichi et adapté.

AFFIRMER (à travers une écriture réglementaire claire) que l'opération (non définie à ce jour), s'inscrive pleinement dans le projet de territoire et respecte l'objectif de renouvellement urbain dans la limite des surfaces existantes pour éviter toute qualification d'*extension de l'urbanisation* (dans le respect de la loi littoral)

Pour atteindre ces objectifs, les adaptations et enrichissements suivants sont apportés au règlement du PLUi.

a/ Rajout au glossaire du règlement d'une définition.

Afin de lever toute ambiguïté quant à la nature des projets admis en zone UH, une définition de renouvellement urbain est ajoutée :

Glossaire p. 100 du règlement du PLUi.

Renouvellement urbain : acte de recomposition urbaine et sociale d'une zone urbanisée existante au sein duquel la démolition/reconstruction occupe une place importante. Reconquête de territoires urbanisés en friches ou délaissées consécutive à la disparition des activités humaines.

b/ Modification du règlement de zone UH

L'esprit réglementaire de la zone UH est respecté (grands principes et structure), les amendements proposés ont 3 objectifs :

- répondre à la réalité constructive du site et des futures opérations qui pourront y prendre place en permettant un renouvellement en démolition/reconstruction
- diversifier les usages possibles pour permettre un quartier polyfonctionnel dans lequel, outre des logements, diverses activités pourront prendre place (en cohérence avec le contexte environnemental)
- encadrer l'opération à venir dans cette nouvelle configuration (mise en cohérence du règlement avec le contexte constructif préexistant).

Justification des modifications :

- 1/ Des usages diversifiés

La difficulté du réinvestissement de la friche industrielle réside dans l'équilibre financier d'une telle opération liée en outre au réaménagement de 28ha (ensemble du site) , à la mutation de bâtiments très dégradés, aux frais de renforcement des réseaux, à la nécessité de proposer un plan de gestion des bois alentours... les investissements seront nécessairement importants.

Afin de ne pas limiter inutilement le potentiel de reconversion, il est proposé d'étendre les catégories admises dans la zone aux activités d'artisanat et d'hôtellerie qui ont une légitimité sur cet espace : la première car pouvant s'articuler aisément avec une zone d'habitats (et ainsi rapprocher les zones d'emplois et d'habitat au profit de la qualité de vie) et la seconde au regard du contexte paysager et du potentiel du site à porter un programme de loisir articulé avec le bois.

Rappelons qu'une demande en ce sens avait été formulée lors de l'enquête publique relative au PLU et qu'elle avait fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur et de la CCPH¹.

- 2/ Permettre les opérations de démolition/ reconstruction

L'état général de délabrement des constructions et leurs caractéristiques industrielles imposent des opérations de démolitions /reconstructions aujourd'hui non admises dans la zone UH. En réponse à cette réalité opérationnelle, et afin de rendre opérant le règlement de la zone la terminologie imprécise de « réaffectation » est remplacée par une définition des opérations de renouvellement urbain insérée au lexique du règlement qui autorise les démolitions/reconstructions. Les constructions en extension et/ou en réaffectation des volumes existants restent autorisées pour permettre lorsque cela est techniquement possible de conserver les bâtiments les moins dégradés et la mémoire du lieu.

¹ Cf rapport du commissaire enquêteur p87-88 et recommandations p105.

- 3/ Opération d'ensemble

Parallèlement à la diversification des usages et à la clarification de la nature des projets autorisés, la collectivité souhaite instaurer des moyens réglementaires visant à limiter et contrôler les futures opérations pour que celles-ci respectent le projet de territoire et s'inscrivent dans des processus opérationnels concertés.

3 éléments nouveaux sont donc introduits :

« Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Ces points marquent un réel enrichissement du règlement qui dans sa version initiale ne limitait pas les projets ni ne garantissait une composition d'ensemble.

- 4/ Encadrement des constructions

Dans sa rédaction initiale, le règlement de zone UH ne permettait que la « réaffectations des bâtiments existants ». Il était inutile, dans ce cas, de réglementer l'implantation des constructions que ce soit vis-à-vis des limites séparatives ou des emprises de voies celle-ci étant imposée.

La rédaction modifiée du règlement réintroduit la nécessité de réglementer les articles 6 et 7. Le règlement s'inspire des autres zones U du PLUi adapté autant que de besoin au site de la Nobel.

Les modifications apportées au règlement de la zone UH par rapport au PLUi approuvé le 20 novembre 2014, sont indiquées :

- En rouge pour les modifications telles que notifiées aux Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la modification n°1 du PLUi ;
- En bleu suite aux avis des PPA et à l'enquête publique.

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UH

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine, correspondant à l'ancienne usine de la Nobel à Ablon, destinée à une opération de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble.

S'agissant d'une friche industrielle à requalifier, ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture d'activité recensant les pollutions industrielles liées à l'activité pyrotechnique antérieure. Les pétitionnaires sont appelés à accompagner, leur demande d'autorisation d'un document explicatif issu, le cas échéant du plan de gestion, et détaillant l'état des pollutions et les dispositifs à mettre en œuvre pour protéger les futurs usagers, des éventuelles pollutions résiduelles au regard des usages du site envisagés et des travaux à exécuter.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain et remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que "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".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tous les usages non cités à l'article 2.

Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Les constructions en extension ou en rénovation des constructions existantes sont admises.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UH 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UH 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises sauf pour les constructions implantées en limite de la voie communale n°103
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions

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 l'ouvrage 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.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

c/ Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation sera modifié marginalement.

Les modifications apportées visent :

- à permettre sans équivoque les opérations de démolitions/reconstructions
- à affirmer clairement que la constructibilité de la zone est limitée au redéploiement des surfaces construites existantes.

Modification en rouge dans le texte

p 107

Le plateau d'Ablon

L'habitat est, ici, très nettement localisé sur les marges du plateau ; c'est une configuration héritée de l'occupation des sols traditionnelle du Pays d'Auge. Les constructions récentes se sont agglomérées autour de noyaux anciens et le long des routes, pour s'étendre tout autour du plateau.

Deux zones plus denses ont été créées : le lotissement des Buis et, surtout, un centre villageois autour de l'église et de la mairie par agglomération de diverses opérations d'urbanisation, dont de nombreux équipements.

Au Nord-Ouest du plateau se trouve le site de l'ancienne dynamiterie Nobel, peu visible, car cerné par des boisements. Il s'agit d'un site urbanisé en état de friche.

Réceptivité dans les espaces de renouvellement urbain

Il s'agit ici des secteurs de la commune de Honfleur situés en continuité du centre-ville. Ce renouvellement s'effectuera sur :

- 4 hectares d'anciens bâtiments industriels,
- 3,7 hectares d'un secteur aujourd'hui occupé par du commerce automobile et de moyenne surface, établis sur des terrains appartenant à la collectivité; on passera ainsi à un tissu mixte avec commerces en rez-de-chaussée,
- 11,5 hectares d'espace de terre-pleins et ou d'anciennes friches bâties. Il contribuera à une extension de la ville.

Son potentiel, en cas d'opération exclusivement consacrée à l'habitat est de 500 logements.

~~On doit y ajouter le projet de réhabilitation des bâtiments du site Nobel à Ablon qui vont permettre d'offrir une cinquantaine de logements.~~

On doit y ajouter le périmètre de l'opération de renouvellement urbain du site de l'ancienne usine Nobel, au lieu dit « La dynamite », à Ablon sous réserve que l'opération respecte la limite de surface de plancher totale du bâti existant. Les opérations ou l'opération de renouvellement urbain permettra d'accueillir logements et activités.

P227

...

Ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation. En revanche, ~~la réhabilitation des bâtiments existants qui ne sont pas des ruines, avec extension, est permise. C'est dans ce sens qu'une opération est en cours de montage. Le classement UH prend acte de ces autorisations et du fait que l'ensemble du secteur est en cours d'équipement. Son périmètre recouvre le bâti existant qui fera l'objet du projet de réhabilitation.~~ **sont permises, dans la limite du redéploiement de la surface de plancher existante, les opérations de réhabilitation, de réaffectation des bâtiments existants (avec extensions) ainsi que les opérations de démolitions/reconstructions.**

Son périmètre recouvre le périmètre aménagé de l'ancienne usine qui fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Le règlement prend acte de contraintes légales et de la typologie du bâti existante :

- *Occupations du sol autorisées* : Seules les destinations d'habitat, de commerce, **d'hébergement hôtelier, d'artisanat** et de bureau ou les équipements d'intérêt général sont autorisées sous conditions. Ce secteur ne pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral, il est précisé que l'opération de renouvellement constitue **un redéploiement des surfaces existantes (par régénération ou nouvelles constructions).**
- *Accès- Voirie* : La formulation est simplifiée, faisant référence aux obligations légales et de sécurité.
- *Réseaux* : le règlement impose la gestion des eaux de ruissellement à l'unité foncière.
- *Implantation par rapport aux voies et limites* : ~~dans le contexte du secteur, il est uniquement fait référence au respect des implantations existantes, s'agissant de constructions atypiques,~~ **différentes possibilités sont réglementées : les implantations en limite sont admises sauf en limite de voie communale n°103, au delà il est demandé des reculs minimum au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m. Toutefois, comme il s'agit de terrains déjà occupés, l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces retraits est autorisée.**
- *Emprise au sol* **n'est pas réglementée. une emprise au sol maximum de 50% permet d'accompagner la préservation des zones perméables pour la gestion des eaux pluviales,**
- *Hauteur* : la hauteur est limitée à 12m au faitage. Cette hauteur correspond aux constructions les plus hautes présentes sur le terrain. **L'extension de constructions dépassant déjà cette hauteur est néanmoins possible**
- *Aspect extérieur*: ~~S'agissant de réhabilitations,~~ le règlement du P.L.U. présente la formulation de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme afin de disposer d'un garde-fou contre des évolutions des constructions hors du contexte.
- *Stationnement* : il sera réalisé sur l'unité foncière concernée.
- *Végétalisation*: 30% d'espaces verts de respiration sont apparus indispensables.

P259 la densité significative des constructions

A Ablon, l'espace de « densité significative » correspond au centre-bourg de la commune, là où sont situées la mairie, la salle des fêtes et les écoles. Au-delà, aucune extension de l'urbanisation n'est réalisable.

Le P.L.U. ne modifie pas le périmètre urbanisé de l'espace central.

Les autres zones U correspondent à des secteurs urbains, opérations réalisées ou en cours de réalisation qui sont classées selon leurs formes urbaines existantes en fonctions de leurs caractéristiques (dans le respect de l'article R123-5 du code de l'urbanisme) : 3 secteurs sont concernés dont le site de la Nobel.

P281

Ces anciens bâtiments de l'usine sont de valeurs inégales mais constituent un témoignage intéressant d'une activité importante pour l'histoire de la commune. ~~Rappelons qu'un projet de réhabilitation d'une partie de ces bâtiments en logements est en cours.~~

~~Le site se caractérise aujourd'hui par un couvert végétal important constitués de~~ L'essentiel du terrain est aujourd'hui couvert de boisements spontanés au milieu desquels se distinguent encore quelques alignements d'arbres plus anciens. Les routes qui le cernent sont parfois bordées de hautes haies. ~~Sur plus de 5 hectares, en entrée de site, se développe l'ancienne usine, dont les constructions de facture industrielle sont aujourd'hui dégradées. Le reste du domaine accueille diverses constructions, témoins de son passé industriel et aujourd'hui intégrée dans la forêt (merlons, poudrières).~~

L'étude paysagère sur le Belvédère de la Côte de Grâce décrit le site de la dynamiterie Nobel de la façon suivante : « Usine désaffectée cernée par la forêt et peu visible autrement que depuis l'entrée du site. Plusieurs bâtiments de volumes et de qualités diverses constituent le site. Certains sont de belles qualités et il ressort des lieux une ambiance très particulière que le temps semble avoir figé » [...] ~~L'état actuel de cette friche est porteur d'une forte évocation poétique~~

».

P282

Cette même masse boisée évite la continuité avec la zone UH qui regroupe les bâtiments existants ~~à réhabiliter~~ de l'ancienne usine.

III. Rectifications de diverses erreurs matérielles graphiques

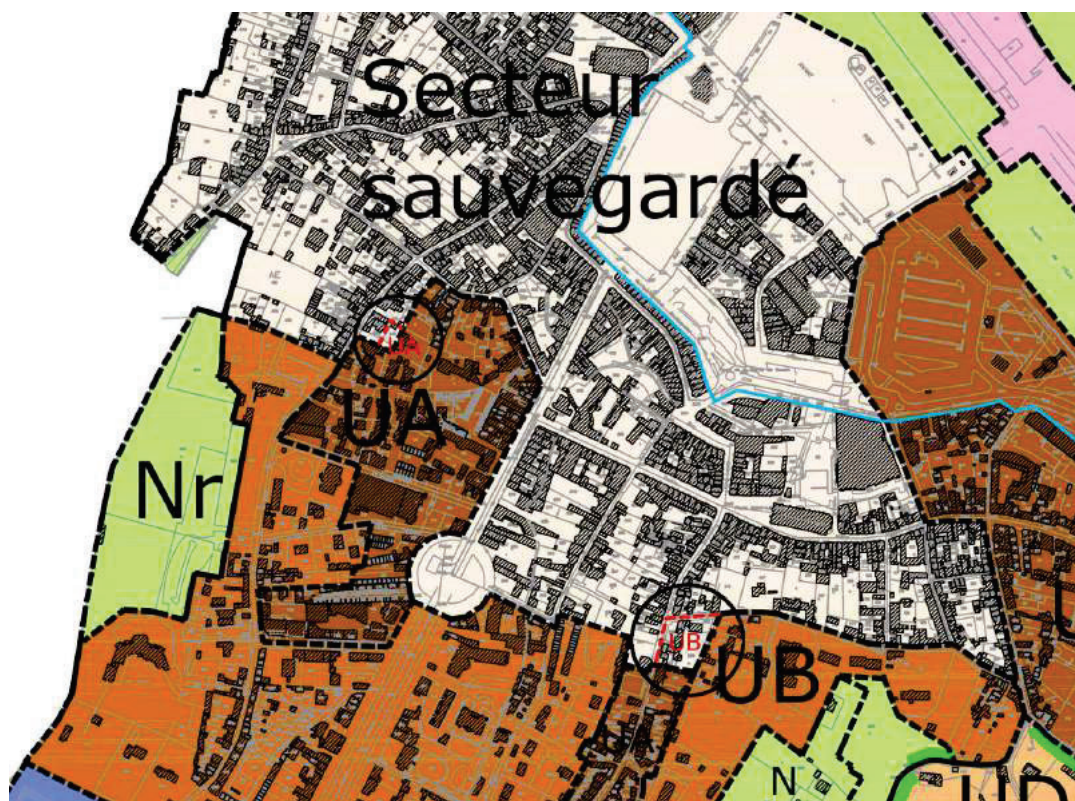
III.1. Commune de Honfleur : changement de zones en secteur sauvegardé → zones UA et UB.

Certaines parcelles du centre de Honfleur ont été intégrées au Secteur Sauvegardé alors qu'elles ne font pas partie du contenu des plans de sauvegarde.

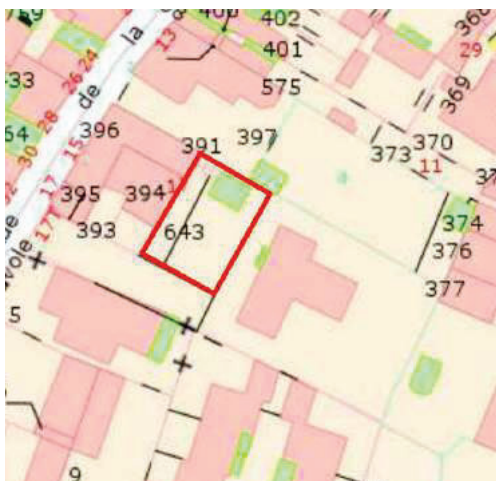
Afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme, il est indispensable que ces parcelles appartiennent à une zone du PLUi et présentent donc un règlement. Aussi ces dernières doivent être intégrées aux zones UA et UB limitrophes.

La parcelle 333 AE 643 (pour partie) est rattachée à la zone UA.

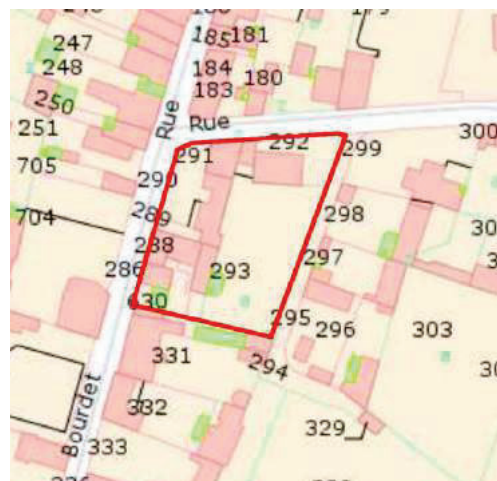
Les parcelles 333 BC 286, 333 BC 288, 333 BC 290, 333 BC 291, 333 BC 292, 333 BC 293 et 333 BC 630 sont rattachées à la zone UB du règlement du PLUi.



Extrait du P.L.U.i. de la commune de Honfleur (Secteur Sauvegardé).



Plan de cadastre de Honfleur (zone UA).

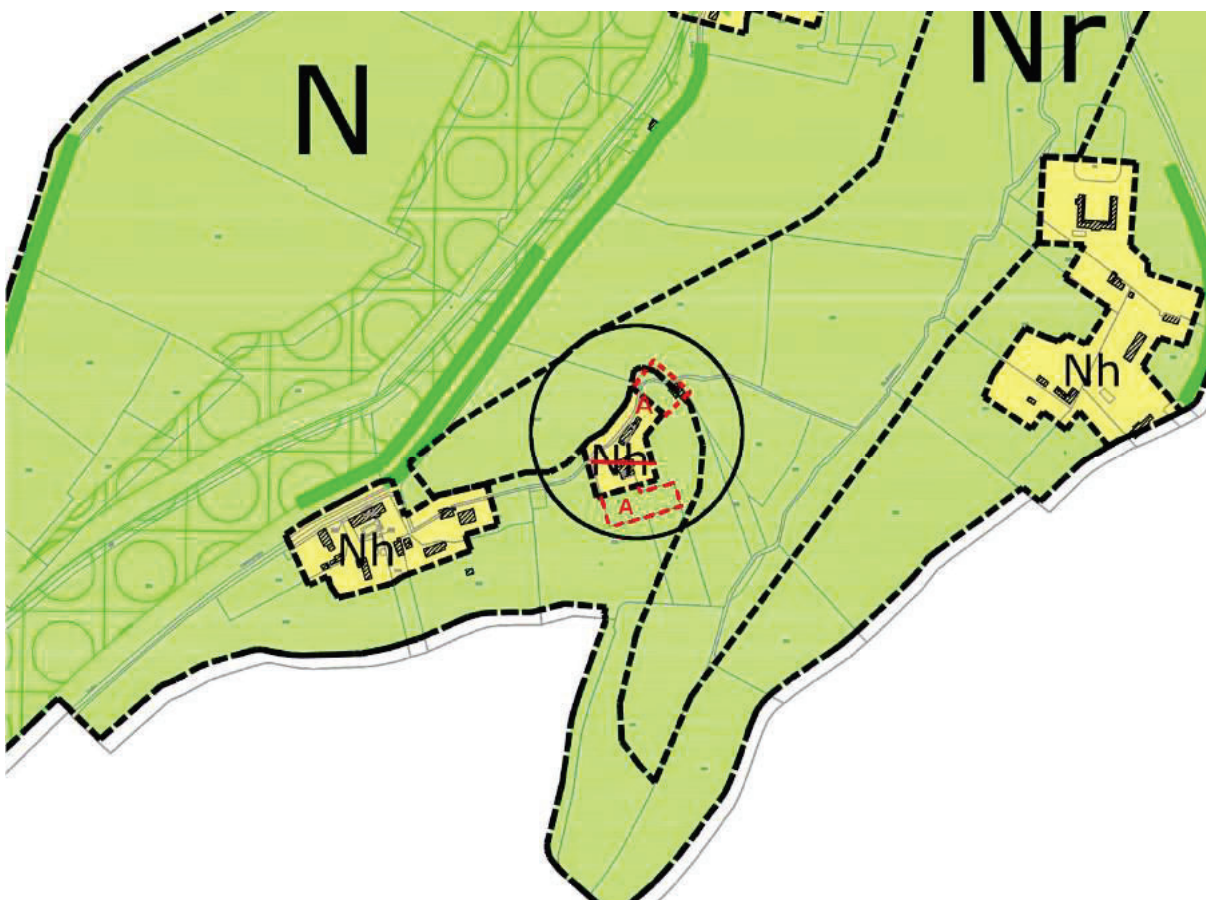


Plan de cadastre de Honfleur (zone UB).

III.2. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.

Cette parcelle comporte une exploitation agricole reconnue mais elle est classée sur le plan en zone Nh à vocation d'habitation.

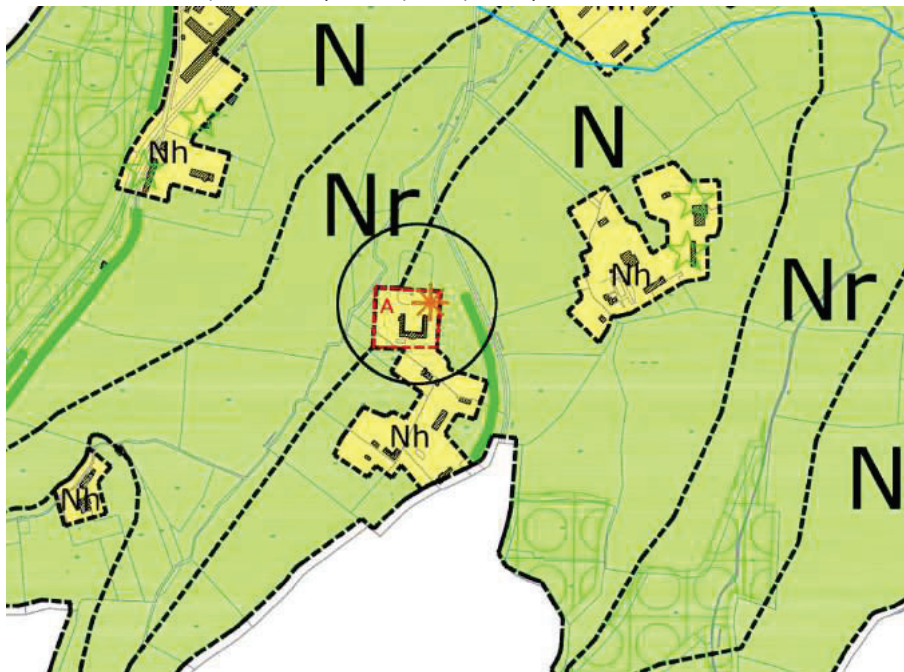
Pour le bon entretien de cette exploitation agricole, cette parcelle doit se situer en zone A, réservée aux activités agricoles. La zone A est agrandie au nord-est et au sud, conformément à l'unité foncière de l'exploitant.



Extrait du P.L.U.i. de la commune de Pennedepie.

III.3. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.

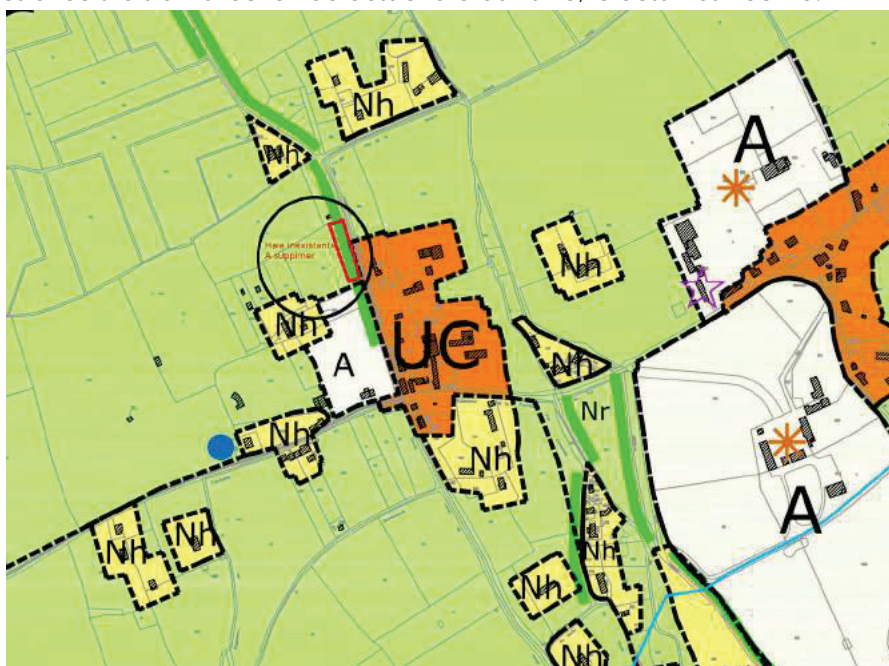
Ce terrain présente une activité de la filière équine au sens agricole, selon l'article L 311-1 du code rural. Il s'agit d'une activité d'élevage des équidés, de l'exploitation d'un centre équestre, de dressage et d'entraînement de chevaux domestiques avec un manège. Pour le bon entretien du manège et le maintien de cette activité, les parcelles (C 111 pour partie) sont reclassées en zone A.



Extrait du P.L.U.i. de la commune de Pennedepie.

III.4. Commune de Pennedepie : supprimer graphiquement une haie inexistante.

La haie, dessinée sur le P.L.U.i. est inexistante sur la commune de Pennedepie. Afin d'éviter les erreurs lors d'instruction de dossier d'urbanisme, le dessin est rectifié.

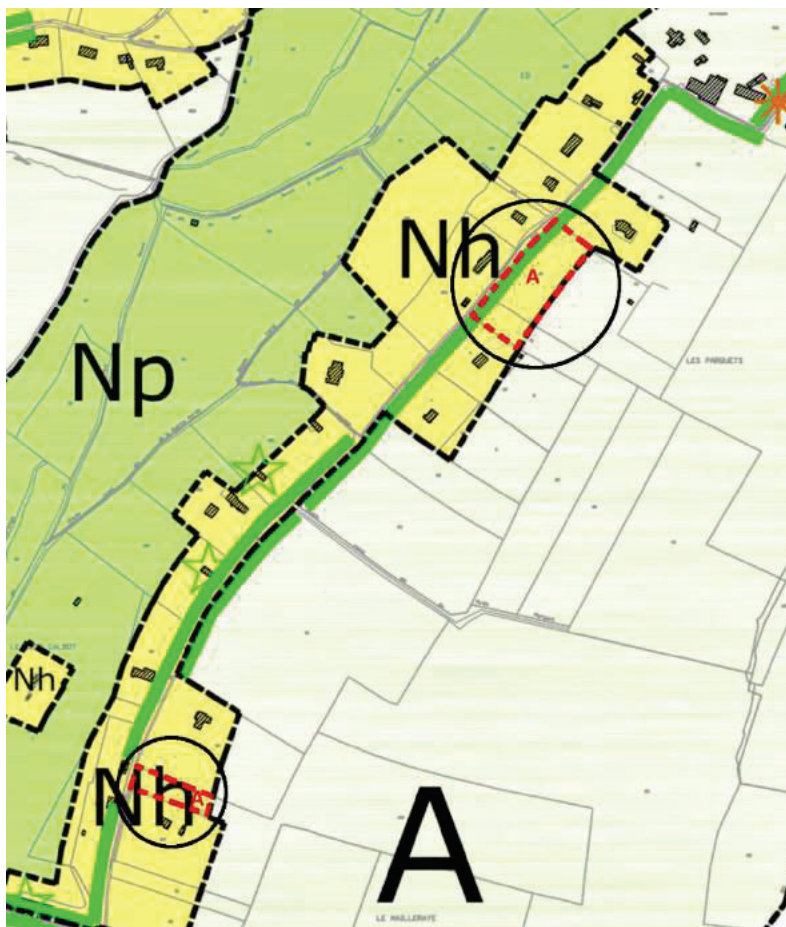


Extrait du P.L.U.i. de la commune de Pennedepie.

III.5. Commune de Fourneville : changement d'une zone N en zone A.

Ces terrains sont utilisés par une exploitation agricole. De plus, ces parcelles (ZB 72, ZB 71, ZB 125)) ne présentent pas de construction à vocation d'habitation ce qui rend leur classement en secteur Nh inapproprié. Les terrains sont reclassés en zone A.

Extrait du P.L.U.i. de la commune de Fourneville ►



III.6. Commune de Saint-Gatien-des-Bois : changement de zone A → zone N.

Le contour de la zone N n'a pas pris en compte toute la zone. Celui-ci est étendu afin d'intégrer tous les espaces naturels.

Extrait du P.L.U.i. de la commune de Saint Gatien-des-Bois ►



IV. Evaluation des effets la modification sur l'environnement et sur le site Natura 2000

Les modifications apportées au PLUi à l'occasion de la procédure visent la modification du règlement de la zone UH (dédiée à la Nobel) d'ores et déjà constructible.

L'esprit réglementaire reste inchangé et permet une opération de renouvellement urbain circonscrite dont les effets ont été pris en compte dans l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement (approuvé en 2014).

Rappel des objectifs et conclusions de l'étude d'incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 développés p325 à 333 du rapport de présentation.

L'objectif du PLU est clairement de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espèces protégées au titre de Natura 2000. Pour ce faire, la protection des sites Natura 2000 a été prise en compte dans les choix de zonage du PLU.

...

Le PLU n'est donc pas susceptible d'avoir des effets négatifs sur les sites Natura 2000. Le PLU est neutre en terme d'incidence sur ces sites.

Pour résumer, l'analyse de la mise en œuvre du PLU n'induit aucune incidence négative significative sur les habitats d'espèces et espèces de la Z.P.S. et du S.I.C. car :

- La totalité des espaces terrestres, non construits, couverts par Natura 2000 est classée en zone Naturelle au PLU.*
- Les constructions et installations envisageables sont très fortement limitées par le règlement des zones N*
- Les sites d'extension de l'urbanisation sont éloignés des périmètres Natura 2000.*

Ces conclusions sont confirmées au niveau local par la fiche synthétique dressée pour la Commune d'Ablon p 339 à 341 laquelle atteste de la prise en compte du renouvellement du site de la Nobel dans l'analyse des effets notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU dans la Commune.

La portée de modifications du plan sera neutre par rapport au document initial avec notamment l'absence de réduction de zone naturelle, pas d'augmentation significative des possibilités de construire et pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone vierge.

Les atteintes à l'environnement et plus particulièrement aux sites Natura 2000 seront nulles et dispense de fait d'une actualisation de l'évaluation des incidences dressée en 2014.

V Liste exhaustive des modifications apportées au PLU

Pour satisfaire aux exigences du Code de l'urbanisme et aux sujétions procédurales de la modification, le rapport de présentation du PLU est modifié pour intégrer les évolutions intervenues à l'occasion de la première modification sans en bouleverser la structure.

Seuls le rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage seront mis à jour.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les annexes sont inchangés.

V.1 Rapport de présentation

Chapitre	page
Les différentes unités paysagères - Les plateaux	107
Les perceptives d'évolution - Habitat	203-204
Les zones urbaines - Zone UH	227
Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme La loi relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral - La « densité significative des constructions »	259
	281-282

V.2 Règlement

Chapitre	page
Zone UH	57 à 60
Glossaire	100-103

V.3 Plan de zonage

Les erreurs matérielles listées et illustrées p25 à 28 du présent rapport sont rectifiées.