



PIECE 5 RAPPORT DE PRESENTATION Volume 2 : DIAGNOSTIC



Elaboration du POS

Prescrite le : 05.07.1978

Approuvée le : 13.01.1984

1^e Modification

Approuvée le : 04.07.1986

2^e Modification

Approuvée le : 07.08.1987

Révision du POS - Elaboration du PLU

Prescrite le : 16.09.2008

Arrêtée le :

Approuvée le :

LE RAPPORT DE PRESENTATION – VOLUME 2

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	3
2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION EN ZONES	9
2.1 LE DECOUPAGE EN ZONES	9
2.1.1 LES ZONES URBAINES.....	9
2.1.2 LES ZONES A URBANISER (AU) et justification des orientations d'aménagement.	10
2.1.3 LES ZONES AGRICOLES	13
2.1.4 LES ZONES NATURELLES	13
2.2 LES TRAMES FIGURANT AU PLAN DE DELIMITATION EN ZONES	14
3. EVOLUTIONS DE LA DELIMITATION EN ZONES	22
4. EXPLICATION DES REGLES ET DES MODIFICATIONS APORTEES.....	25
5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	37
5.1 ZONES URBAINES ET ENVIRONNEMENT	37
5.2 ZONES A URBANISER ET ENVIRONNEMENT	39
5.3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET URBAINS SENSIBLES.	44
5.4 LIMITER LES NUISANCES ET POLLUTIONS.....	45
5.5 GERER LES RESSOURCES NATURELLES	45

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD) est issu :

- o Des objectifs communaux de la révision du PLU définis dans la délibération du conseil municipal du 16/09/2008

Les objectifs de révision du PLU :

- Mettre à jour le document concernant les risques naturels et technologiques
- Protéger l'environnement par la conception de nouveaux projets dans un objectif de développement durable et de qualité de vie
- Préserver la qualité de l'eau, de l'air et des écosystèmes
- Garantir une insertion harmonieuse des futures zones d'urbanisation et d'activités
- Développer la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, commerces, équipements accessibles à tous)
- Equilibrer le renouvellement urbain et la protection des espaces affectés aux activités agricoles
- Intégrer les zones d'activités dans le paysage tout en maîtrisant leurs développements
- Mieux partager l'espace public, mettre en place une politique de circulation, piétons, automobiles, cyclistes, favoriser les déplacements doux)
- Opter pour des équipements publics adaptés aux besoins des samaritains
- Préserver les espaces naturels sensibles et identifier le patrimoine local remarquable,
- Insérer la commune dans un réseau d'échanges à différentes échelles du territoire.

- o des grands enjeux déterminés à l'issue du diagnostic qui consistent notamment à répondre aux besoins communaux en terme de logements , à protéger les paysages et à protéger la population des risques
- o des grands principes d'équilibre édictés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les principes édictés dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

- o Signalons également qu'en parallèle du PLU une Approche Environnementale de l'Urbanisme a été réalisée par le BE Ingetec, avec une charte d'objectifs environnementaux définissant à deux échelles:

- 1 – Les dispositions applicables au PADD dans un premier temps et dans un deuxième temps aux plans d'aménagements des opérations d'urbanisme futures.

- 2 – Les dispositions applicables aux futurs aménageurs et acquéreurs une fois les aménagements réalisés.

Les tableaux ci-après présentent les différents enjeux de l'AEU et leur application dans le document d'urbanisme ainsi que la traduction des grands principes de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

• **Développer des formes d'habitat plus denses et diversifiées**

✓ Dans une optique de gestion économe de l'espace et de mixité social et générationnelle.

✓ Proposer des formes d'habitat et des espaces publics évolutifs dans le temps

✓ Afin de s'adapter à chaque âge.

• **Promouvoir la diversité architecturale**

✓ Une insertion urbaine harmonieuse des projets;

✓ Équilibre entre minéral et végétal;

✓ Un quartier avec une identité architecturale et paysagère;

✓ Aux transitions de hauteurs...

• **Concevoir des logements, des formes urbaines et des aménagements qui respectent l'intimité**

✓ Conception des espaces privatifs extérieurs

• **Concevoir des espaces qui favorisent la convivialité et les échanges entre les habitants et les usagers**

✓ Zone de rencontre, places, zones vertes..

• **Penser aux espaces publics de proximité**

✓ Espace répondant aux réels besoins d'usage afin de ne pas créer d'espaces perdus (économie d'espace)

• **Respecter les sites**

✓ Prise en compte des écoulements existants, des zones humides, des sources, de la nature du sol, de la topographie du terrain, du paysage.

• **Gestion des Eaux Pluviales par l'hydraulique douce**

✓ Limiter les écoulements rapides vers l'aval et privilégier une rétention et une infiltration au plus près du point de chute, respecter l'écoulement naturel des eaux, limiter les points bas sources de concentration de flux.

✓ Gestion à la parcelle privée comme publique

• **Développer des solutions visant à récupérer les eaux pluviales pour un usage domestique (eau sanitaire, arrosage des jardins)**

✓ Mettre en place des systèmes de récupération de l'eau de pluie et des appareils économes.

• **Limiter l'imperméabilisation des sols et l'accélération des effets de ruissellement en limitant le besoin en surfaces imperméabilisées**

✓ Dimensionnement des voiries et des parkings, espaces mutualisés...

✓ Emploi de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

• **Réussir l'intégration Urbaine, paysagère et patrimoniale des dispositifs de rétention des Eaux Pluviales**

✓ S'appuyer sur les dispositifs de gestion des eaux pluviales pour créer des espaces verts de qualité, au caractère naturel et ouvert au public.

Le diagnostic du PLU révèle un besoin d'environ 150 logements à réaliser afin de répondre à l'objectif de développement communal.

Conformément à l'AEU, le PADD et les orientations d'aménagement définissent des zones à urbaniser à court terme devant permettre une diversité des formes d'habitat et une gestion économe de l'espace (respectant les densités préconisées par le SCOT en cours d'élaboration). Conformément aux principes de l'article L121.1 du code de l'urbanisme, les zones destinées à l'urbanisation sont principalement localisées autour du centre ville de manière à protéger les paysages, à minimiser les besoins de déplacements dans la commune, à permettre leur desserte en réseau et une diversification de l'offre de logements.

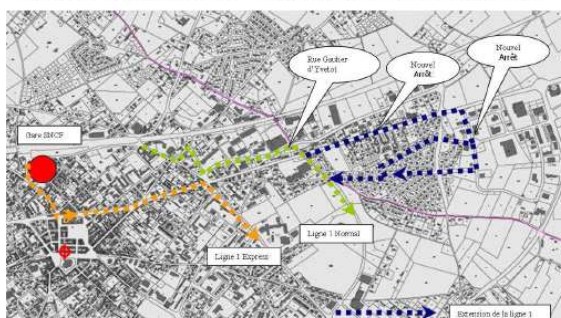
Le PADD dans une optique d'équilibre entre les fonctions vise également à protéger les installations agricoles.

Les orientations d'aménagement et le règlement du PLU reprennent les principes de gestion des eaux pluviales permettant de favoriser l'hydraulique douce et la gestion des eaux à la parcelle.

En outre, un schéma des eaux pluviales permet de prendre en compte le risque lié aux ruissellements et inondations.

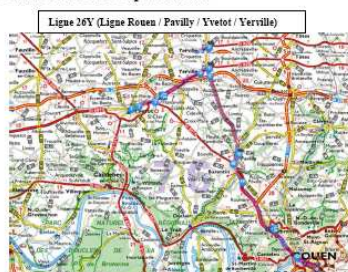
- Développer un service de transport en commun entre Yvetot et Saint Marie des Champs pour améliorer la desserte des établissements scolaires et l'accès à la Gare.

✓ Démarche initiée avec la ville d'Yvetot, mise en service prévu pour 2013.



- Développer les transports en commun intercommunaux en desservant la Commune de Saint Marie des Champs

✓ Démarche initiée avec le Département.



En matière de déplacements, de nombreuses actions du PADD concernent leur maîtrise :

- développement de liaisons douces entre les quartiers et le centre ville,
- réalisation de transversalités favorisant les déplacements dans le bourg,
- extensions des lignes de transports en communs jusqu'au futur pôle de développement commercial le long de la RD6015.

Toutes ces actions doivent permettre de limiter les déplacements en voiture particulière.

En outre, le projet de PLU vise à limiter le développement des hameaux et favorise l'urbanisation dans ou à proximité du bourg afin d'éviter les problématiques de déplacements quotidiens (vers les écoles, commerces et services).

Concernant la sécurisation des déplacements, le PADD prévoit l'aménagement des deux passages à niveaux de la voie ferrée.

- Développer un service de transport scolaire

✓ Démarche initiée avec le département et le syndicat scolaire pour la création d'un point de ramassage scolaire sur Minelta.

✓ Bien définir la place de chaque mode de déplacements suivant l'ordonnement des voies de desserte des nouveaux quartiers.

✓ Organiser les nouveaux quartiers pour faciliter et améliorer:

- ✓ Le lien avec le centre ville
- ✓ Les liens inter quartiers
- ✓ Les liens avec les services publics et les commerces.

✓ Créer des quartiers accessibles pour tous

✓ Créer un maillage de circulation douce utile et continue:

- ✓ Développer les déplacements doux à l'intérieur de la commune (en cours)
- ✓ Valoriser la place du vélo dans les nouveaux quartiers en relation avec ce qui se fait à l'échelle de la commune de Sainte Marie.

✓ Limiter la présence de la voiture dans les nouveaux quartiers:

- Créer des voies partagées ou zones de rencontres;
- Une attention particulière au gabarit des voies ainsi qu'au stationnement (zone de regroupement des stationnements, réponse au plus juste des besoins);
- Des secteurs sans voiture avec parkings regroupés en entrée d'îlot (circulation VL autorisée en dépose minute).

• S'inscrire et s'adapter aux unités et continuités écologique

✓ Parmi ces espaces, certains peuvent être intégrés et être aménagés en espaces naturels entretenus et préservés afin de renforcer leur rôle écologique et régulateur d'un point de vue hydraulique.

• S'appuyer sur les lignes de forces du paysage existant

✓ Organisation du quartier en s'assurant de l'intégration de ses limites par des formes urbaines appropriées et par le végétal

Créer des quartiers verts

✓ Espace de nature proche des logements ou le végétal et l'architecture s'imbriquent étroitement.

• Plantation d'essences locales et variées

✓ Guider les acquéreurs pour le choix des végétaux de leur jardin
✓ Registration, cahier des prescriptions architectural, paysagère et environnementales..

• Plantation d'essences locales et variées

Espaces verts diversifiés, multiples usages sans créer d'espaces perdus
Programmation des quartiers, jardins familiaux, partagés, vergers communs

• Gestion différenciées des espaces verts

Il est inutile, voire écologiquement non pertinent de, par exemple, tondre systématiquement et souvent toutes les surfaces enherbées, ce qui conduit à n'obtenir qu'un même milieu (pelouse rase), presque monospécifique, c'est-à-dire banal et très appauvri en biodiversité, ne développant que peu de services écologiques.

Conformément aux principes de protection issus de la loi SRU, du Grenelle et de l'approche environnementale engagée par les élus le PADD vise :

- à protéger les espaces naturels supports de biodiversité et de développement touristique (alignements d'arbres, mares, anciens clos masure, site naturel classé du val de Cesne) mais également le patrimoine bâti des hameaux,
- à développer les espaces publics dans les nouveaux quartiers (les orientations d'aménagements indiquent des principes de création de ces espaces)
- à identifier les coupures vertes existantes sur le territoire permettant la préservation de corridors écologiques et de vues sur le grand paysage.

• Créer un quartier capable de limiter la production des déchets

• Favoriser le compostage et le recyclage des déchets verts
✓ Individuellement et collectivement.

• Intégrer la présentation des conteneurs dans le paysage de la rue et de l'habitat

✓ Prévoir et intégrer les emplacements pour les aires de regroupement et pour le tri sélectif.

• Dans le plan de déplacement anticiper les itinéraires de ramassage des déchets

✓ Parcours trop long, impasse

• Utilisation de matériaux recyclés pour les nouvelles constructions

• Choix d'essences végétales connues pour générer moins de déchets pour leur entretien

• L'information et la sensibilisation

L'enjeu lié au traitement des déchets a été pris en compte dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Les orientations d'aménagements sur les nouveaux quartiers visent à créer un maillage de voies facilitant la récolte. Mais il s'agit surtout d'actions de sensibilisation à engager vis-à-vis des habitants et des aménageurs de nouveaux quartiers.

• Intégrer le facteur climatique dans l'organisation des nouveaux quartiers

- ✓ Bien orienter les bâtiments;
- ✓ Être vigilant aux ombres portées.

• Inciter ou imposer à construire des bâtiments économes en énergie

- ✓ Orientation des ouvertures;
- ✓ Bonne isolation thermique;
- ✓ Étanchéité à l'air;
- ✓ Confort d'été;
- ✓ Bâtiment passif, voir à énergie positive.

• Réduire les consommations liées à l'éclairage public

- ✓ Adapter le mobilier aux besoins (non énergétivore)
- ✓ Limiter selon les usages les temps d'éclairages et les zones éclairées.

• Développer les énergies renouvelables

- ✓ Panneaux solaires pour eau chaude sanitaire, géothermie...

• Utilisation d'éco matériaux

- ✓ de provenance locale et / ou recyclés

• L'information et la sensibilisation

Le PLU vise également à limiter l'exposition aux gaz à effets de serre.

Dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, le PLU encourage la réalisation de bâtiments économes en énergie (orientations par rapport aux vents et soleil).

Enfin, concernant la maîtrise des nuisances, le PLU vise à limiter l'exposition au bruit (recul des constructions vis-à-vis de la voie ferrée en zone AUC) et à gérer l'aménagement d'entrée de ville dans le cadre des opérations économiques (une étude a été réalisée dans ce cadre).

2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION EN ZONES

Cette délimitation est issue :

- de la **situation existante** (différentes morphologies urbaines détectées lors de la phase de diagnostic),
- des différents **enjeux** d'urbanisation déterminés à l'issue du diagnostic,
- de la prise en compte du **projet communal** exprimé dans le PADD.

2.1 LE DECOUPAGE EN ZONES

2.1.1 LES ZONES URBAINES

❖ LA ZONE UC

La zone UC correspond à la **zone Urbaine Centrale** de forte densité, destinée à accueillir une pluralité de fonctions urbaines.

Le périmètre de cette zone découle du PADD, il a été déterminé en raison de la présence de fonctions urbaines centrales, d'une morphologie urbaine liée à l'habitat ancien (habitat localisé principalement en bordure de voie). Cette zone comprend **un secteur de zone UCm** où les vocations actuelles de la zone sont mixtes (y compris activités artisanales, bureaux) et où la réalisation de logements peut être réalisée y compris sous la forme de logements collectifs.

❖ LA ZONE UR

La zone UR correspond aux **zones Urbaines Résidentielles** de moyenne densité situées au-delà du tissu ancien caractéristique de la zone UC. Elle est destinée à accueillir une mixité de fonctions urbaines (habitat, bureaux, et services publics).

Un secteur de zone URa correspond aux secteurs urbains Résidentiels de faible densité localisés à proximité du centre bourg.

❖ LA ZONE UE

La zone UE correspond à des **zones d'activités économiques** peu nuisantes comprenant :

- la vaste zone d'activités artisanale et commerciale localisée à l'Est de la zone urbanisée
- des secteurs ponctuels accueillant des activités économiques existantes le long de la RD6015 et dans les hameaux

2.1.2 LES ZONES A URBANISER (AU) et justification des orientations d'aménagement

Les zones A Urbaniser (AU) correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation lors d'opérations d'ensemble. Des échanges avec le syndicat des eaux ont permis de s'assurer que les stations d'épuration d'Yvetot et de Sainte Marie des Champs étaient en capacité de recueillir les eaux usées provenant de ces différents secteurs. (A COMPLETER)

L'ensemble des orientations énoncées est bien à prendre comme des **principes, avec lesquels les projets devront être compatibles**, et non comme des règles impliquant une conformité obligatoire. L'objectif des orientations d'aménagement est de réaliser des zones d'urbanisation nouvelles qui s'inscrivent en continuité avec l'existant tant dans le cadre de vie produit que dans le programme des opérations et l'organisation des structures viaires.

❖ LA ZONE AUC

La zone AUC recouvre la **zone A Urbaniser Centrale** destinée à recevoir principalement de l'habitat. Cette zone avait été répertoriée dans le PADD comme zone A Urbaniser permettant de renforcer la centralité. Aussi, sa densité peut être assez forte. Le raccordement en réseaux de ce secteur peut être assuré (voir chapitre ci après)

Elle comprend **un secteur de zone AUc** localisé en arrière de parcelle et le long de la voie ferrée, destiné à recevoir des espaces publics et des équipements publics de type citystade.

Afin de prévoir des transitions avec les zones économiques situées de part et d'autres de la zone, les orientations d'aménagement envisagent la création de secteurs paysagers et plantés créant des interfaces vertes. De même, l'alignement boisé existant sur la parcelle devra être préservé. Les orientations d'aménagement indiquent également le principe de liaisons douces à créer entre les écoles et services localisés au sud de la rue de l'industrie et les futurs équipements et espaces ludiques à créer au nord de la zone afin de sécuriser les déplacements. En lien avec ce secteur, une transversalité routière pourra être créée à l'ouest de l'église afin de faciliter les liens entre l'avenue René Coty et la rue de l'Industrie. Enfin, ce site se situera à proximité de la ligne de transport en commun identifiée dans le PADD.

Desserte en réseaux :

Réseau eau usée : les eaux usées seraient renvoyées sur la station d'épuration d'Yvetot.

Réseau électrique : possibilité de raccordement au réseau

Réseau eau potable : possibilité de raccordement au réseau (Ø125 au sud de la zone)

❖ LA ZONE AUR

La zone AUR recouvre les **zones A Urbaniser Résidentielles** destinées à recevoir principalement de l'habitat. Ces zones avaient été répertoriées dans le cadre du PADD comme zones de développement de l'habitat.

La première zone AUR localisée à L'Est du quartier Meniltat sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cette zone, disposant d'une superficie de 1,5 ha, est accessible au sud à partir de la rue Antoine Corneille et peut être raccordée au nord à la rue Ostermayer. Le raccordement en réseaux de ce secteur peut être assuré.

Il s'agit de classer une zone agricole d'environ 0,77 hectares (7 700m²) en zone AUR. (sur les 1,5 hectares nécessaires au projet).

Afin de permettre son insertion dans le grand paysage et un cadre de vie agréable, les orientations d'aménagements prévoient la réalisation d'un talus planté accompagné d'une liaison douce à l'est de la zone. Des vues devront être offertes sur le grand paysage. Le réseau de liaison douce projeté sur le territoire permettra de rejoindre le centre-ville localisé à 700m à vol d'oiseau de manière sécurisée car à court terme, il n'est pas prévu de desserte en transport en commun du secteur.

Un espace public au sud en contact avec la rue Antoine Corneille et la réalisation d'un front urbain permettront de réaliser l'accroche sur le quartier localisé à proximité.

Desserte en réseaux :

Réseau eau usée : les eaux usées seraient renvoyées sur la station d'épuration d'Yvetot.

Réseau électrique : possibilité de raccordement

Réseau eau potable : possibilité de raccordement au réseau (Ø125 au sud et au nord de la zone)

La seconde zone AUR (Dite de la Bascule) est localisée au sud Est de la zone urbanisée entre les rue du Mont Asselin au sud et l'avenue des Lauriers au Nord. En contact avec une zone AUE, elle est d'une superficie de 4,5 ha environ. Le raccordement en réseaux de ce secteur peut être assuré. L'urbanisation de la zone devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Une partie de la zone est recensée en tant que zone agricole dans l'enquête agricole (environ 2.5 ha). Les orientations d'aménagement, permettent de définir des principes de composition urbaine de la zone. Ces principes consistent à créer des transitions paysagères fortes entre la zone d'habitat et la zone d'activités localisée à proximité (par l'intermédiaire de rideaux d'arbres). Des principes de maillages urbains permettent la création d'ilots urbains économes en espaces.

La composition urbaine doit également prendre en compte la contrainte hydraulique sur le secteur et la réalisation d'ouvrages hydraulique devra s'accompagner d'un traitement paysager adapté au contexte urbain.

Enfin, des liaisons douces devront permettre de cheminer facilement dans le quartier en direction du centre ville et des équipements sportifs localisés à proximité.

Le PADD mentionne également la desserte du quartier par les transports en commun permettant de le relier au centre-ville, à la gare d'Yvetot et aux équipements.

Desserte en réseaux :

Réseau eau usée : les eaux usées seraient renvoyées sur la station d'épuration de sainte Marie des Champs

Réseau électrique : possibilité de raccordement au réseau

Réseau eau potable : possibilité de raccordement au réseau (Ø150 au nord et à l'Est de la zone, Ø100 à l'ouest)

La troisième zone AUR, d'une superficie de 2.5 ha environ est destinée à recevoir principalement du logement lorsque les risques liés à la présence de cavités souterraines auront été levés. L'urbanisation de cette zone devra permettre un maillage de voie entre la rue aux chevaux au sud (qui pourra être déviée afin de permettre la sécurisation des piétons sur cet axe) et la rue du Meniltat au Nord. Des liaisons douces seront à créer à l'ouest de la zone afin de concourir à la réalisation du réseau de promenade de la commune. Quelques maisons de ville pourront accompagner au sud de la zone la création d'un espace public offrant à voir sur le poumon vert de la commune. En arrière de la parcelle, des maisons individuelles pourront être créées.

Concernant les déplacements, notons que cet espace est situé à environ 1 km de la gare d'Yvetot et à proximité du centre ville qui sera prochainement desservi en transport collectifs. Aussi, la municipalité a envisagé de sécuriser les déplacements piétons en direction de ces polarités.

Desserte en réseaux :

Réseau eau usée : les eaux usées seraient renvoyées sur la station d'épuration d'Yvetot.

Réseau électrique : possibilité de raccordement au réseau électrique

Réseau eau potable : possibilité de raccordement au réseau (Ø150 à moins de 100m au sud ouest de la zone et Ø110 au nord de la zone)

❖ LA ZONE AUE

Des zones A Urbaniser sont également inscrites pour des secteurs à vocation économiques.

La première zone AUE correspond au secteur localisé au nord de la RD 6015 et de la zone d'activités existante. Il s'agit de classer une zone agricole d'environ 3,7 hectares (37 800m²) et une ancienne zone NA (sur 4.8ha) en zone AUE zone à Urbaniser Economique à vocation essentiellement commerciale. (Au total, 8,5 hectares sont nécessaires au projet).

Conformément au SCOT du Pays de Caux Maritime en cours d'élaboration, cette zone est destinée à recevoir des activités commerciales. Cette zone étant localisée en entrée de ville et le long d'un axe classé à grande circulation, elle est soumise à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Aussi une étude, jointe en annexe de ce document, permet de réduire le recul par rapport à la voie.

Les orientations d'aménagement énoncent les principes d'aménagement du secteur, notamment les principes de dessertes routières et piétonnes, les principes de composition urbaine et paysagère (nombreux alignements d'arbres à créer le long de la RD6015 et le long des différentes artères desservant la zone et longeant les zones d'habitat riveraines).

Ce secteur sera desservi par la future ligne de transport en commun inscrite dans le PADD et des liaisons douces indiquées en limite sud du projet permettront de rejoindre le centre ville de Sainte Marie des Champs.

Concernant le devenir de l'exploitant agricole, le propriétaire des terrains a signé un bail précaire avec le locataire et la commune s'est rapprochée de la SAFER pour étudier les mesures mises en place au niveau des compensations possibles pour l'exploitant.

Concernant l'activité commerciale en cours de transfert sur la commune de Sainte Marie des Champs, elle prévoit la reconversion en logements du site sur la commune d'Yvetot.

Desserte en réseaux :

Réseau eau usée : les eaux usées seraient renvoyées sur la station d'épuration d'Yvetot (avec équivalence de 200 eq. Habitant).

Réseau électrique : possibilité de raccordement à la ligne Haute tension et au poste situé rue de l'industrie.

Réseau eau potable : possibilité de raccordement au réseau (au sud réseau Ø 125, à l'Est Réseau Ø 100)

Le second secteur, localisé au sud de la zone d'activités de Sainte-Marie-des-Champs **est classé AUEa** et correspond à un secteur de petite superficie (1,5 ha environ) destiné à une zone à vocation économique non nuisante. Cet espace de transition entre la future zone résidentielle et la zone d'activités est également composé de rideaux d'arbres permettant la définition d'ilots et de réduire les nuisances visuelles vis-à-vis des zones urbanisées riveraines. Le règlement de la zone vise d'ailleurs à réduire les hauteurs sur ce secteur en interface.

Desserte en réseaux :

Réseau eau usée : les eaux usées seraient renvoyées sur la station d'épuration de sainte Marie des Champs

Réseau électrique : possibilité de raccordement au réseau

Réseau eau potable : possibilité de raccordement au réseau (Ø150 au nord et Ø80 au sud)

2.1.3 LES ZONES AGRICOLES

❖ LA ZONE A

La zone A agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Ces zones comprennent les terres exploitées et les corps de ferme recensés dans le cadre de l'enquête agricole.

Cette zone comprend également des **secteurs de zone Ah** correspondant aux espaces de hameaux recevant quelques constructions au tissu peu dense. Afin de préserver les identités rurales dans ces secteurs, les nouvelles constructions sont interdites, et seuls sont autorisés les changements de destination à condition d'une desserte en réseau à proximité et les annexes et agrandissements inférieurs à 30m².

2.1.4 LES ZONES NATURELLES

❖ LA ZONE N

La zone N correspond aux **zones Naturelles et forestières**, équipées ou non, à protéger.

La zone N recouvre notamment :

- le site classé du Val aux Cesnes
- la coupure verte à préserver entre la zone résidentielle du Meniltat et le hameau.
- la coupure verte à préserver localisée en entrée de ville entre l'échangeur autoroutier et la pépinière.

En effet, ces coupures vertes peuvent avoir une fonction de corridor écologique pour la faune et elles permettent de conserver des vues sur le grand paysage (ces coupures étaient d'ailleurs indiquées comme zone à préserver dans le PADD).

2.2 LES TRAMES FIGURANT AU PLAN DE DELIMITATION EN ZONES

En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, le plan de délimitation en zones fait apparaître un certain nombre d'éléments contraignant l'utilisation des sols. Les prescriptions réglementaires qui leur sont associées figurent à la fin du règlement et se superposent à la réglementation de chaque zone.

- ❖ **Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;

Cette prescription concerne les espaces boisés existants et les alignements boisés existants.

Le POS avait déjà inscrit un certain nombre de boisements et d'alignements boisés en espaces boisés classés.

Dans le cadre du diagnostic du PLU, un recensement des Espaces Boisés Classés et sur les alignements d'arbres a été réalisée. Les espaces boisés devant être protégés, dans le cadre de la révision du PLU, ont été déterminés ainsi que les essences d'arbres pouvant être préconisées sur la commune.

- ❖ **Les mares et fossés à protéger en application du R132-h et du L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.**

Cette prescription concerne les mares existantes à protéger et interdit leur comblement en vue de préserver leur rôle en tant que pôles de biodiversité et de moyen de lutte contre les ruissellements. Ces éléments ont été recensés dans le cadre de la réalisation du schéma pluvial.

- ❖ **Les talus à protéger en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme**

Cette prescription concerne les talus existants et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation en tant qu'élément paysager et ayant un rôle vis-à-vis de la lutte contre les ruissellements. Ces talus ont été recensés dans le cadre de la réalisation du schéma pluvial.

- ❖ **Les zones humides à protéger en application de l'article L121-1 du code de l'urbanisme**

Cette prescription concerne les zones humides existantes à protéger recensées par les services de l'état et interdit toute occupation des sols incompatible avec leur rôle en tant que pôles de biodiversité.

- ❖ **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

Le plan de délimitation en zones fait apparaître des emplacements réservés dont la liste figure ci-dessous.

Numéro de l'emplacement	Nature de l'équipement	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une transversalité routière	Commune	710 m ²
2	Création D'un espace de loisirs	Commune	1920 m ²

3	Création de liaison douce	Commune	9 200 m ²
4	Création de liaison douce	Commune	1 100 m ²
5	Création de liaison douce	Commune	980 m ²
6	Création d'une voie	Commune	1 450 m ²
7	Création de zone de stationnement	Commune	250 m ²

L'emplacement réservé n°1 permet de réaliser une transversalité routière et piétonne entre la rue de l'industrie et l'avenue René Coty afin d'améliorer les déplacements dans le centre ville.

L'emplacement réservé n°2 contribue à la création d'un espace public entre le futur quartier d'habitat (zone AUC) et la voie ferrée. En effet, sur ce site, il a été décidé de ne pas créer de logements afin de préserver la population des nuisances sonores.

Les emplacements réservés 3-4-5 contribuent à la création d'un réseau de liaisons douces entre les quartiers et pour les promenades (conformément à ce qu'il est indiqué dans le PADD).

L'emplacement réservé n°6 est inscrit afin de permettre la liaison routière et piétonne entre la rue du Menilhat et le futur quartier d'habitat.

L'emplacement réservé n°7 est inscrit afin de permettre la création d'une zone de stationnement à proximité de la chapelle et du cimetière.

❖ **Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes** en application du b de l'article L. 123-2

Le plan de délimitation en zones fait apparaître l'emplacement réservé qui figure ci-dessous.

Numéro de l'emplacement	Nature de l'équipement	Bénéficiaire	Surface
A	Création d'une opération mixte de logements	Commune	3000 m ²

Cet emplacement réservé est inscrit en vue de répondre aux besoins en termes de mixité sociale (en application de l'article R123-12 du code de l'urbanisme). Cet emplacement est localisé dans la zone AUC, à proximité des services à la population et doit permettre de créer quelques logements aidés collectifs au cœur d'une opération mixte associée à des logements de types maisons de ville et collectifs en accession.

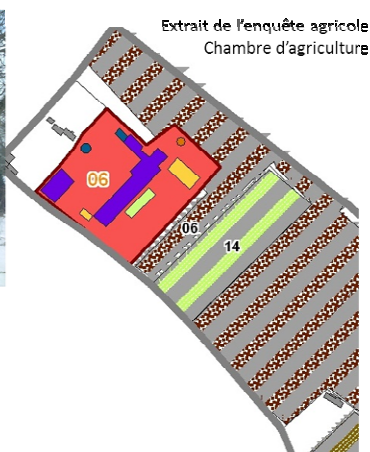
❖ **Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12 du code de l'urbanisme.**

Ont été recensés les bâtiments agricoles disposant de caractéristiques architecturales en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination. Cette analyse ne prend pas en compte l'existence ou non de périmètres autour des installations classées : les services instructeurs analyseront la possibilité de changement de destination au moment de l'instruction. Le règlement édicte un certain nombre de règles pour ces reconversions : notamment une superficie supérieure à 50m², un raccord possible au réseau eau potable et électricité et un maintien ou une restauration des caractéristiques architecturales.

Les éléments ci-dessous sont issus de l'analyse effectuée lors de la révision du POS en PLU.



1 : ancien manège de 75m² environ
Murs en pans de bois et en partie en torchis
Couverture en ardoises



■	Corps de Ferme
Typologie des bâtiments agricoles	
■	Bâtiment d'élevage
■	Bâtiment de stockage
■	Matériel
■	Bâtiment d'élevage / Stockage
■	Bâtiment stockage / Matériel
■	Silo
■	Fosse
■	Fumière
■	Fosse / Fumière
■	Local Pnyto
■	Projet bâtiment
■	Ancien corps de ferme
■	Serre
■	Ecurie
■	Manège
■	Gite
■	Accueil du public
■	Habitation
■	Tiers
■	Divers



2 : ancienne charreterie de 60 m² environ
Murs Pans de bois et en partie en torchis
Couverture en ardoises



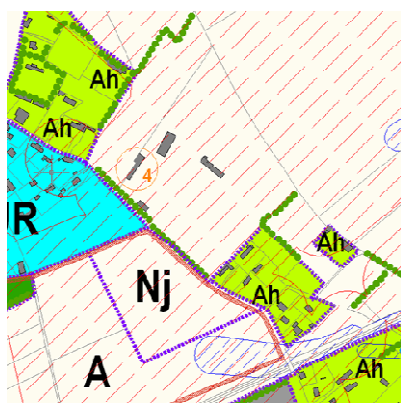
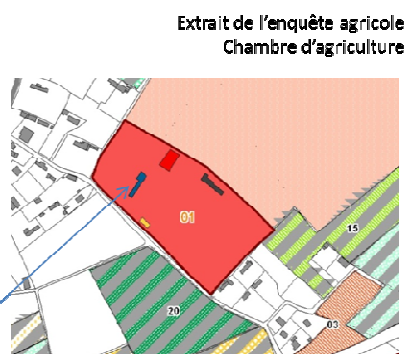
3 : bâtiment de 200 m² environ
Murs brique et silex
Couverture en ardoises



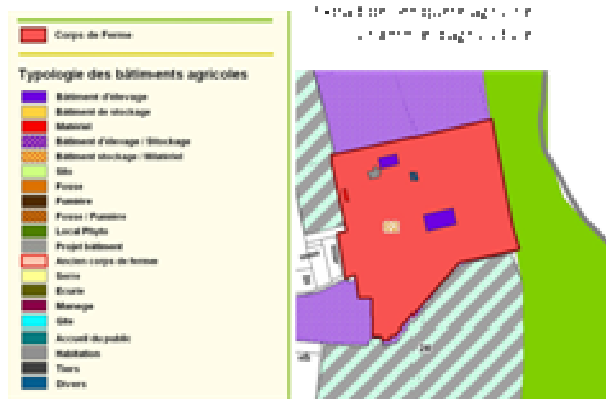
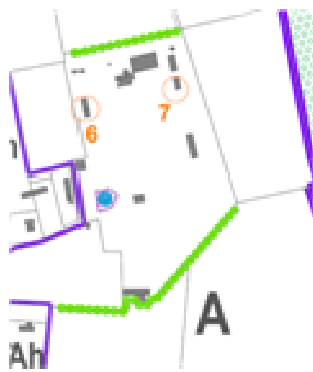
4 : bâtiment de 1610 de 200 m² environ
Murs Pans de bois
Couverture en ardoises



4 : ancien bâtiment agricole de 245 m²
Brique en façade et brique et silex sur pignon
Couverture en ardoises et en tuiles



■	Corps de Ferme
Typologie des bâtiments agricoles	
■	Bâtiment d'élevage
■	Bâtiment de stockage
■	Matériel
■	Bâtiment d'élevage / Stockage
■	Bâtiment stockage / Matériel
■	Silo
■	Fosse
■	Fumière
■	Fosse / Fumière
■	Local Pnyto
■	Projet bâtiment
■	Ancien corps de ferme
■	Serre
■	Ecurie
■	Manège
■	Gite
■	Accueil du public
■	Habitation
■	Tiers
■	Divers

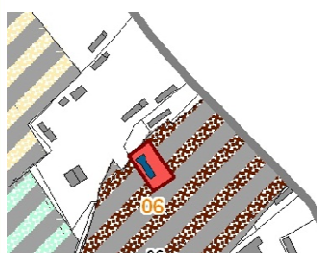




8 : ancien bâtiment agricole de 170 m
 Façade en brique
 Une partie du bâtiment en pans de bois (ancienne charreterie)
 Couverture en ardoise

	Corps de Ferme
Typologie des bâtiments agricoles	
	Bâtiment d'élevage
	Bâtiment de stockage
	Matériel
	Bâtiment d'élevage / Stockage
	Bâtiment stockage / Matériel
	Silo
	Fosse
	Fumière
	Fosse / Fumière
	Local Phytos
	Projet bâtiment
	Ancien corps de ferme
	Serre
	Ecurie
	Manège
	Gîte
	Accueil du public
	Hébergement
	Tiers
	Divers

Extrait de l'enquête agricole
 Chambre d'agriculture



❖ Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme

Une étude de recensement de présomptions de cavités souterraines a été réalisée par le CETE en 2011-2012.

Au total, 139 indices de présomptions de cavités souterraines ont été répertoriés suite à l'analyse des déclarations d'ouverture de marnière, analyse de photographies aériennes et analyse de terrain.

Le risque lié à l'existence de cavités souterraines est traduit dans les documents d'urbanisme par l'instauration d'un périmètre de sécurité dont les caractéristiques sont déterminées par un arrêté du préfet de département selon les bases suivantes :

- Pour les marnières et les indices de nature indéterminée, la zone de risque est généralement définie par un cercle de 60 m de rayon autour de l'indice.

Toutefois en cas d'indice non localisé sur une parcelle napoléonienne, sans localisation précise, le principe retenu est de geler la parcelle napoléonienne dans son ensemble ainsi qu'une bande de terrain de 60 m en son pourtour.

Lorsqu'une déclaration d'ouverture de carrière souterraine est retrouvée aux archives, qu'elle peut être localisée à la parcelle et que des investigations complémentaires permettent de retrouver une cavité souterraine, le secteur de risque est réduit en conséquence.

- Pour les cailloutières, sablières, argilières et les bétouilles, un rayon de 35 m autour de l'indice est retenu.

- Pour les puisards ou les puits d'eau, et les carrières à ciel ouvert : il n'est pas porté l'institution d'un périmètre de protection a priori.

En raison des risques liés à la présomption de cavités souterraines, les nouvelles constructions sont interdites. (Application de la doctrine de l'Etat)

- Seules sont autorisées dans les zones U, AU et N :

- L'extension mesurée des constructions existantes. Cela concerne l'extension mesurée des constructions dans la mesure où le nombre de logement n'augmente pas,

- Les annexes de faible emprise

- La reconstruction après sinistre à condition que la construction ne soit pas liée à un effondrement du sol.

- Dans la zone A sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations,

- La reconstruction après sinistre à condition que la construction ne soit pas liée à un effondrement du sol.

❖ **Les secteurs de risques naturels liés aux axes de ruissellements et zones inondées** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme

Les axes de ruissellement (en dehors du centre bourg) et les zones d'expansion des ruissellements sur le territoire communal de SAINTE-MARIE-DES-CHAMPS ont été recensés dans le cadre du schéma pluvial par le BE Ingetec dont sont issus les éléments mentionnés ci-dessous :

Les éléments historiques recensés lors des enquêtes :

- les habitations et terrains (incluant les caves) déjà inondés ;

- les inondations/stagnation sur la chaussée, ainsi que les voiries subissant des écoulements rapides (généralement des voies encaissées recevant un talweg) ;

Les zones potentiellement inondables représentant l'aléa inondation en zone urbaine englobant des parcelles (habitations, terrains, caves) déjà inondées et inondables suite au diagnostic de terrain ;

- Les caractérisations des écoulements sur les voiries en trois tranches subissant des écoulements rapides ;

- en zones urbaines, les secteurs classés à « prescriptions particulières », sont une information complémentaire et représentent les zones où des dysfonctionnements hydrauliques n'ont pas été recensés mais nécessitant une attention particulière lors des éventuels travaux d'aménagement de l'habitation ou de son environnement, à savoir :

- modification de l'entrée lors de la réalisation d'une cave ou autres,

- suppression des bordures de trottoir, changement de pente de la chaussée (bi-pente au lieu de mono-pente ou vice versa) lors des travaux de voirie.

On insistera sur l'importance d'une bonne définition des axes d'écoulement. En effet, les périmètres de sécurité qui ont été établis auront une incidence certaine sur l'urbanisme de la commune. Une définition à une échelle non adaptée aurait comme incidence : Soit de « geler » des territoires exempts de tout risque d'inondation, soit de permettre l'urbanisation dans des secteurs pouvant être « sensibles » au regard de la problématique inondations et/ou coulées boueuses.

Il est également à noter que la méthodologie appliquée à la cartographie des risques de ruissellements fait abstraction de tous les ouvrages de stockage existants (retenues naturelles ou anthropiques) ou projetés. En effet cette cartographie, caractérisée par sa notion de risque, doit prendre en compte l'ensemble des risques avérés (de mémoire d'homme) ou potentiels.

Transcription du risque inondation par ruissellement dans le PLU

Cette étape vise à transcrire le risque pluvial dans la réalisation des documents d'urbanisme (PLU) conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Prescriptions relatives aux zones d'expansion des ruissellements

Dans les zones référencées comme zones d'expansion des ruissellements sont interdits :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

Dans les zones référencées comme zones d'expansion des ruissellements sont autorisés :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales)

Prescriptions relatives aux zones d'expansion des ruissellements sur les secteurs urbains

Ces secteurs représentent les zones bâties déjà inondées (habitation, propriété ou sous-sol inondé).

Dans les zones référencées comme bâtis déjà inondés sont à interdire :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;

Dans les zones référencées comme bâtis déjà inondés sont autorisées :

- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnent) ;
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Concernant les propriétés (jardins) inondées, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

Dans les parcelles référencées comme sous-sols inondés, sont à interdire :

- l'extension ou nouvelle construction de sous-sol ;
- les changements de destination de sous-sol existant ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations (aménagement de pièces à vivre au niveau du sous-sol).

Information complémentaires - Prescriptions relatives aux zones à prescriptions particulières

Le schéma pluvial fait également apparaître en zones urbaines, les secteurs classés à « prescriptions particulières » représentent les zones où des dysfonctionnements hydrauliques n'ont pas été recensés mais nécessitant une vigilance particulière lors des travaux d'aménagement de l'habitation ou de son environnement

En effet, toute modification (abaissement ou suppression de bordure de trottoir, suppression ou abaissement de l'entrée charretière, changement de pente de la chaussée, ...) est susceptible d'engendrer des inondations.

C'est pourquoi, il sera nécessaire de prévoir des mesures compensatoires (protection rapprochée) lors des travaux d'aménagement de l'habitation et/ou de son environnement.

Ces mesures compensatoires peuvent être : préservation et/ou mise en place

- d'un merlon à l'entrée de l'habitation, notamment lors de la réalisation d'un sous sol ;
- de bordures de trottoir, un exhaussement ou changement de pente de la chaussée (bi-pente au lieu de mono-pente ou vice versa)...

Ces zones incluent également les secteurs où la modélisation a montré des insuffisances capacitaires du réseau d'eaux pluviales.

D'une manière générale, il est nécessaire de rétablir une continuité hydraulique dans ces zones. Les éventuelles entrées de parcelles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement (dans le cas de l'existence d'un fossé ou caniveau, il faut prévoir la mise en place d'un busage lors de l'implantation d'une habitation).

Ces zones ne font pas l'objet d'interdiction particulière (vis -à-vis du risque d'inondation) mais sont présentées à titre d'information dans le schéma pluvial.

Pérennisation des éléments de constitution du paysage ayant un rôle hydraulique

De manière générale, le schéma pluvial indique que l'ensemble des bois et des prairies couvrant les fonds de talweg (ou zone d'expansion des ruissellements) sont à conserver pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et la limitation des ruissellements.

Les haies et talus cauchois bordant des parcelles cultivées sont également des éléments à conserver et entretenir car ils limitent les ruissellements en constituant un micro-stockage et empêche les coulées boueuses en piégeant les limons issus de l'érosion diffuse

De plus, l'ensemble des mares, pour leur rôle de collecte et infiltration des ruissellements diffus, devront être conservées et entretenue régulièrement (curage, débroussaillage...).

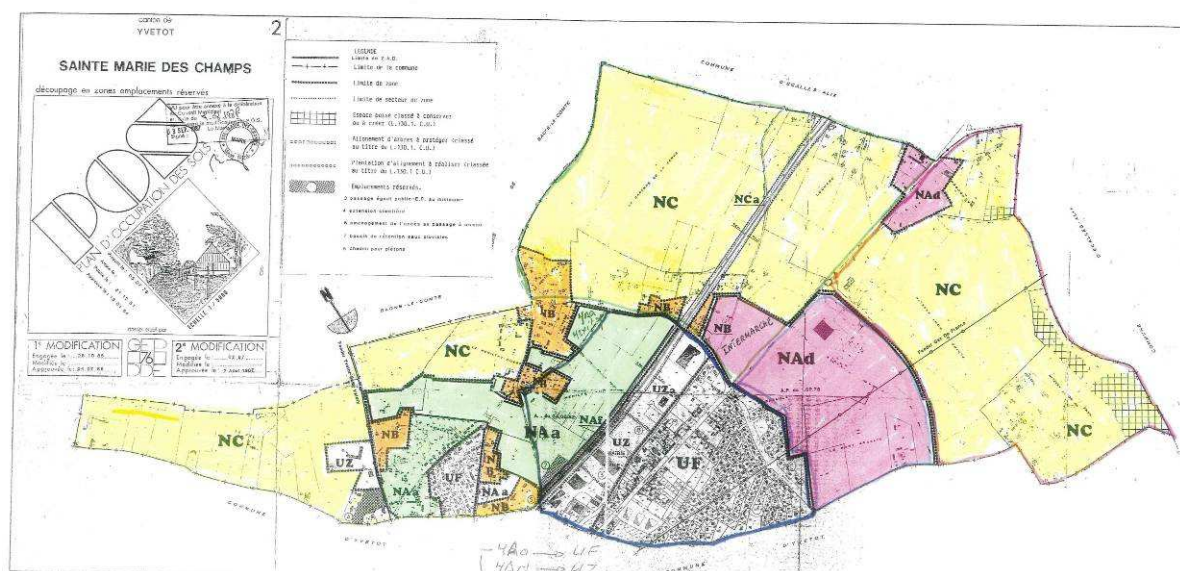
Les points d'engouffrements de type bétoire, devront faire l'objet d'une attention particulière pour leur rôle important dans le fonctionnement hydraulique de la commune, notamment au niveau des secteurs endoréiques. Les principaux points situés en secteur endoréique urbanisé ont d'ailleurs fait l'objet d'une proposition d'aménagement (cf. n°13 tableau 1 du schéma pluvial). Les rejets vers ces points devront être maîtrisés, tant d'un point de vue qualitatif (malgré l'absence de périmètre de protection de captage) que quantitatif

3. EVOLUTIONS DE LA DELIMITATION EN ZONES

Les évolutions du zonage entre le POS et le PLU sont relativement importantes. Elles sont d'une part liées au changement de dénominations des zones compte tenu de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et d'autres part aux urbanisations réalisées depuis l'approbation de la révision du POS.

❖ Les modifications d'intitulés de zones sont les suivantes :

LE POS	LE ZONAGE DU PLU...
UF : zone urbaine réservée à l'habitation et activités non nuisantes UZ : zone urbaine d'industrie et d'installations de faible nuisance Et secteur UZa (emprise SNCF)	UC : zone Urbaine Centrale UR : zone Urbaine Résidentielle UE : zone Urbaine Economique
NA : Zone d'urbanisation future NAa : secteur à Urbaniser à vocation d'habitat NAd : secteur à Urbaniser à vocation d'activités NAf : pour futures emprises NCF	AUC : zone A Urbaniser Centrale AUCe : secteur à vocation d'espaces et équipements publics AUR : zone A Urbaniser Résidentielle AUE : zone A Urbaniser Economique
NC : zone réservée à l'économie agricole NB : zone rurale réservée à l'habitat et aux activités	A : zone Agricole Ah : secteur de hameaux
	N : zone Naturelle



Plan de délimitation en zones du POS de Sainte Marie des Champs

❖ **Les modifications concernant la délimitation de chaque zone sont les suivantes :**

POS	PLU	Explication des modifications
UF UZ	UC UR UCm AUC AUCe	La zone UC correspond au secteur urbain central de la commune constitué de bâti traditionnel (en limite de voie principalement). La zone UCm correspond en grande partie à l'ancienne zone UZ localisée entre la rue de l'industrie et la voie ferrée. Ce secteur étant localisé à proximité de la zone centrale, il a été décidé de diversifier ses fonctions et de pouvoir y accueillir également de l'habitat. Une partie non construite de la zone UZ a été classée en zone AUC afin de permettre la réalisation d'une opération de logement à proximité du centre ville. La zone résidentielle constituée d'habitat pavillonnaire en retrait de voie a été classée en zone UR afin de constituer un règlement visant à moins de densité que la zone UC.
NAa NAd	A UR AUR N UE AUE AUR	Une grande partie du secteur NAa, localisé au nord et en bordure de la voie de chemin de fer a été classé en zone A pour 19 ha environ. Les parties urbanisées depuis l'approbation du POS ont été classées en zone UR et seule une petite partie de ce secteur est classée en zone AUR (pour 2.5ha le long de la rue des chevaux) La coupure verte localisée entre les hameaux de Méniltat et la zone résidentielle a été classée en zone N afin de la protéger de toute urbanisation. Le secteur NAd est classé en zone UE pour les parcelles urbanisées de la zone d'activité artisanale ou à proximité de l'échangeur autoroutier. Les parties non urbanisées à ce jour de la zone NAd sont soit classées en zone AUE pour la partie localisée au nord de la RD6015, soit classées en zone AUEa et AUR pour la partie en transition avec la zone d'habitat résidentielle.
NC	A Ah N AUE AUR	Suite à l'enquête agricole menée en 2011, les sièges d'exploitations agricoles et les terres ont été classés en zone A alors que les secteurs d'habitat diffus localisés aux cœurs de zones agricoles sont classés en zone Ah. La partie du site classé du Val de Cesne auparavant classé en zone NC est classée en N dans le PLU. Des zones NC sont classées en zone AUR (pour 0.77ha) et en zone AUE pour 3.7ha.
NB	UR Ah	Les hameaux, auparavant classés en zone NB dans le POS ont été classés en zone UR quand ils correspondent à des secteurs pavillonnaires ou en secteur Ah quand ils ont des caractéristiques de hameaux traditionnels

Enfin, de nombreuses prescriptions complémentaires ont été instaurées en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme. Elles conduisent à instaurer des règles de protection du paysage ou

de prise en compte des risques naturels liés aux ruissellements, inondations et présomptions de cavités souterraines.

Notons d'ailleurs que la délimitation des espaces boisés classés et des alignements boisés a été corrigée en fonction de l'analyse de la photographie aérienne et des études de terrain.

Les emplacements réservés existants dans le POS n'ont pas été maintenus soit en raison de l'acquisition par la commune des parcelles, soit par l'abandon des projets. De nouveaux emplacements réservés répondent aux nouveaux besoins communaux notamment exprimés dans le PADD.

4. EXPLICATION DES REGLES ET DES MODIFICATIONS APORTEES

Le règlement du PLU comprend 14 articles. Les règles par rapport au POS ont été modifiées compte tenu de la méthodologie utilisée pour réaliser le règlement. En effet, les articles 6, 7, 9, 10, 14 sont issus de la morphologie urbaine existante ou souhaitée.

❖ Articles 1 et 2 Occupations et utilisations des sols

Ces articles permettent d'interdire ou de soumettre à conditions les occupations du sol qui sont compatibles avec la vocation de la zone.

Ils permettent une mixité des fonctions urbaines, des restrictions sont édictées pour les activités industrielles, artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

	Zone UC	Zone UR	Zone UE	Zone AUC AUR	AUE	Zone Agricole	Zone Ah
Habitat	Autorisé	Autorisé	Interdit (sf gardiennage)	Autorisé (interdit en AUCe)	Interdit (sf gardiennage)	Autorisé si lié à l'agriculture	Interdit Sauf annexes inférieures à 30 m² et réhabilitations
Hébergement hôtelier	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé si ne compromet pas l'activité	Interdit
Bureaux	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
Commerces	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé si lié à l'agriculture	Interdit
Artisanat	Interdit	Interdit	Autorisé si peu nuisante	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
Industrie	Interdit	Interdit	Autorisé si peu nuisante	Interdit	Interdit	Autorisé si lié à l'agriculture	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé
Entrepôt	Autorisé si <100m²	Autorisé si <100m²	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé si lié à l'agriculture	Interdit
Equipements	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Dans la zone N, afin de préserver les paysages et la biodiversité toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Dans les zones UC et UR, seuls les commerces de proximité sont autorisés afin de répondre aux morphologies urbaines existantes dans ces quartiers.

Pour la zone AUC, un minimum de 20% de logements aidés dans le cadre de la future opération est requis afin que la commune contribue à l'effort collectif de diversification de logements tel qu'exprimé dans le SCOT en cours d'élaboration.

❖ **Article 3 Conditions de desserte et d'accès aux voiries**

Cet article régit les accès privés qui doivent desservir les parcelles à construire. Les règles de l'article 3 organisent les accès sur les voies de manière à préserver la sécurité.

Par rapport au POS, les règles du PLU correspondent globalement aux principes des règles de celui-ci, elles ont juste été reformulées.

❖ **Article 4 Conditions de desserte par les réseaux**

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux indispensables à la constructibilité des terrains.

Par rapport au POS, la rédaction des règles liées à la desserte en eau potable, et à l'assainissement des eaux usées a été modifiée.

Concernant la gestion des eaux pluviales : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...) ». En outre, chaque propriétaire devra réaliser des dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle notamment par infiltration dans le sol par la réalisation d'ouvrages d'infiltration (tranchées drainantes, noues d'infiltration, puits d'infiltration...).

Des préconisations relatives à chaque zone ont été édictées par le schéma pluvial et figurent ci-dessous. Elles devront être respectées dans le cadre des différentes urbanisations :

- Zone 1 (secteur portant sur la majorité du territoire communale)

· Projet d'urbanisme de superficie supérieure à 1 ha

- Absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha;

- Rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

· Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 1 ha

- Absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 2 l/s.

Dans le cas où le projet nécessite la réalisation d'un permis d'aménager, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut alors être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

- Zone 2 (secteur situé au niveau du Meniltat ouest)

Compte tenu du fonctionnement endoréique en secteur urbain de cette zone, il est proposé d'appliquer les préconisations suivantes :

· Projet d'urbanisme de superficie supérieure à 1 ha

- Absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence centennale, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 2 l/s/ha.

· Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 1 ha

- Absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence centennale, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 2 l/s.

Cette préconisation permet de limiter à ~30 l/s le débit centennal en situation aménagée, c'est à dire un débit capable d'être absorbé par un point d'engouffrement.

Sur ce secteur, il est souhaitable d'acquérir une bande de terrain en amont immédiat de la voie ferrée afin d'assurer la pérennité du fonctionnement par infiltration. Ce "terrain exutoire" pourra être aménagé de sorte à améliorer la qualité des ruissellements infiltrés et protéger la nappe phréatique (mise en herbe, fascines, aménagements de bétail favorisant la filtration...).

Cette proposition est reprise dans le tableau 1 des propositions d'aménagements (n°13) et concerne les principaux points d'engouffrement situés au niveau de secteurs endoréiques urbains.

Il est également possible de réaliser un ouvrage d'infiltration sur ce secteur, assurant la gestion future des eaux de l'ensemble du projet d'urbanisation en amont.

- Zone 3 (secteur situé au niveau de la ZA de la Bascule)

Compte tenu de la présence d'ouvrages communaux de gestion des ruissellements, assurant déjà la protection décennale, il est proposé d'appliquer les préconisations suivantes :

- Absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 2 l/s.

Cette préconisation permet de gérer 2 événements décennaux consécutifs et par conséquent une protection centennale.

- Zone 4 (secteur situé au niveau du lotissement de la Bascule)

Compte tenu de la présence d'un ouvrage communal de gestion des ruissellements dimensionné pour assurer une protection centennale en situation aménagée (hypothèse d'un COS à 0.75), il est proposé de ne pas réaliser d'ouvrage de régulation des ruissellements. En revanche, des citernes ou mares pourront être préconisées pour la réutilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Dans le cas où ce COS de 0.75 serait dépassé, alors la gestion des ruissellements devra être assurée par infiltration à la parcelle afin de compenser le surplus de ruissellements générés.

- Zone 5 (secteur situé au sud de la ZA de la Bascule)

Cette zone est sensible compte tenu des inondations récurrentes de la rue du Bois Ouf. Par conséquent ce secteur a fait l'objet d'une proposition de création d'un ouvrage de stockage sur la partie aval de la rue des

Perdreaux. Cet ouvrage pourra être redimensionné pour assurer la gestion des ruissellements du projet urbain.

Il est donc proposé d'appliquer les préconisations suivantes :

- Soit récupération de l'ensemble des ruissellements de la zone 5 au niveau d'un ouvrage de régulation communal, assurant la gestion centennale ;

- Soit gestion centennale à la parcelle par infiltration, si l'aptitude des sols le permet, dans le cas contraire rejet d'un débit régulé à 2 l/s/ha.

En l'absence d'ouvrage collectif de gestion des eaux, les préconisations de la zone 1 seront appliquées.

- Prescriptions communes à tous les projets d'urbanismes

· La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.

· Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.

· D'une manière générale la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

Le règlement préconise également dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

L'article 4 mentionne également une réglementation en vue de prévoir des espaces pour la collecte des déchets.

❖ Article 5 Caractéristiques des terrains

Cet article permet sous certaines conditions de fixer une superficie minimale pour la constructibilité des terrains, en application à l'article L. 123-1 12° du code de l'urbanisme. Cet article stipule qu'une superficie minimale peut être fixée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. (Dans les secteurs Ah un minimum parcellaire de 1200 m² est fixé pour ce motif). En effet, dans le reste des zones urbaines ou à urbaniser, les nouveaux logements ou activités peuvent être reliés au réseau d'assainissement collectif.

Dans la zone A, afin d'éviter une trop forte division parcellaire des clos masures existants, en cas de reconversion de bâtiments existants, un minimum parcellaire de 3000m² est requis. En effet, les anciens clos localisés au niveau des sièges d'exploitation présentent des intérêts paysagers forts (talus boisés, organisation du bâti parallèle, vergers) qu'il convient de protéger.

POS	UF	UZ/UZa	NA/NAa NAd/NAf	
Article 5	Aucune prescription	Aucune prescription	Aucune prescription	
	NB		NC/NCa	
	-700m ² minimum en cas de raccord au réseau public d'assainissement -1000m ² minimum en cas d'assainissement autonome - Pas de prescriptions pour les équipements		Aucune prescription	

PLU	UC	UR	UE	AUC
Article 5	Aucune prescription	Superficie : >= 1200m ² en cas d'assainissement autonome	Aucune prescription	Aucune prescription
	AUR	AUE	A	N
	Aucune prescription	Aucune prescription	-Zone Ah Superficie > à 1 200m ² en cas d'assainissement autonome - Zone A > 3000m ²	Aucune prescription

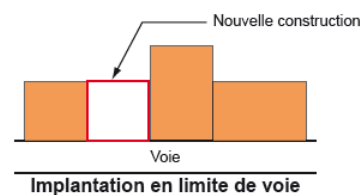
❖ Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones. Les règles ont été instituées d'une part en fonction des morphologies urbaines souhaitées et d'autre part en fonction des règles du POS.

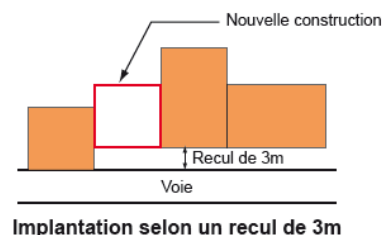
POS	UF	UZ/UZa	NA/NAa/NAd/NAf
Article 6	Aucune prescription	Aucune prescription	- RN : R> 35m pour les habitations - RN : R> 25m autres - R>30 m de limites des bois classés
	NB		NC/NCa
	Aucune prescription		- RN 15 : R> 35m - RD : R> 25m - Autres voies : R> 10m de l'alignement ; R>15m de l'axe de la voie - Limites des bois classés : R>30 m - Sauf ouvrages techniques des services publics

PLU	UC	UR	UE	AUC
Article 6	En limite Ou R≥3m	R≥5m	- R>25m / RD6015 - R>5m / voies	Soit en limite Soit R≥3m
	AUR	AUE	A	N
	Soit en limite Soit R≥3m	- RD 6015: R≥10m	- Constructions service public ou vocation agricole : R≥H/2 - Autres : R≥10m / emprise publique	- R≥3m / emprise publique

Dans la zone UC centrale, afin de préserver le paysage urbain dense de rue, l'implantation en limite de voies est favorisée. Toutefois, pour intégrer plus finement la complexité de la morphologie urbaine, une implantation en recul de voies peut être autorisée pour certaines constructions nouvelles.



Afin de préserver le paysage moins dense des **zones périphériques**, il est décidé d'autoriser soit l'implantation en limite de voie soit de favoriser les reculs par rapport à la voie d'un minimum de 3m (zone UR et AUR).



Pour permettre l'aménagement de l'entrée de ville, il est requis pour la zone UE un recul des constructions de 25m par rapport aux limites d'emprises publiques de la RD6015 et un recul de 10m en zone AUE par rapport aux limites de cette même voie. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et de la gestion des entrées de ville, une étude a été réalisée et figure en annexe de ce document.

Dans le secteur de zone AUEa, un recul au moins égal à 5m est préconisé par rapport aux voies car il s'agit d'un secteur de transition.

En **zone N et A**, les reculs prescrits dans le PLU sont d'une distance suffisante pour garantir de bonnes conditions d'urbanisation. **Par exemple, en zone A, afin d'assurer le respect d'un paysage ouvert**, les bâtiments en relation avec l'exploitation agricole devront être implantés avec un recul au moins égal à 10m.

❖ Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones. Les règles ont été instituées d'une part en fonction des morphologies urbaines et d'autre part en fonction des règles du POS.

POS	UF	UZ	NA /NAa/NAd/NAf
Article 7	Aucune prescription	Aucune prescription	Aucune prescription
	NB		NC/NCa
	Aucune prescription		Aucune prescription

PLU	UC	UR	UE	AUC
Article 7	- En limite - R≥3m	Retrait R≥3m	Retrait R≥3,5 m	- En limite - R≥3m
	AUR	AUE	A	N
	- En limite - R≥3m	-AUEa : R≥H/2 et R≥5m -AUE : R≥H/2 et R≥10m	R≥5m	R≥3m

L'objectif de l'article 7 est de favoriser l'implantation des constructions, à l'alignement dans la zone centrale (UC) et de créer ainsi des fronts bâtis continus. Dans les autres zones, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conduisent à favoriser la discontinuité et offrent une perméabilité vers les cœurs d'îlots.

Dans la zone AUR, les implantations en limite séparative sont autorisées afin de permettre la constitution de maisons de villes.

Afin de limiter les problèmes de voisinage dans les quartiers d'habitat, les éoliennes devront observer un recul au moins égal à une fois et demie leur hauteur par rapport aux limites séparatives.

Pour la zone UE, l'implantation sur une des deux limites séparatives latérales est autorisée afin de permettre une consommation plus économe en espace.

Pour la zone AUE, un recul au moins égal à la moitié de la construction et supérieur à 10m par rapport aux limites séparatives est requis car il s'agit de bâtiments de fortes emprises au sol alors qu'en secteur de zone AUEa, un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la construction et supérieur à 5m par rapport aux limites séparatives est requis car il s'agit d'un secteur de transition avec les zones urbaines où les hauteurs de bâtiments seront moins importantes.

❖ **Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclaircissement des locaux.

En zone A et N aucune prescription n'a été formulée, la vocation de la zone ne justifiant pas de préoccupation d'éclaircissement des locaux.

❖ **Article 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et les débords (balcons, porches...).

Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée par les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie.

POS	UF	UZ	NA/NAa/NAd/NAf
Article 9	-30% - Si S<350m ² sur parcelle construite : Autorisation emprise 100m ² max	Découle de l'application des autres articles du règlement Aucune prescription	Découle de l'application des autres articles du règlement des zones UF et UZ
	NB		NC/NCa
	- Aucune prescription pour les équipements - Autre : 25%		Aucune prescription

PLU	UC	UR	UE	AUC AUR	AUE	A	N
Article 9	Habitat :60% Autres : 50%	30% URa (15%)	50%	40%	40%	15%	15%

L'emprise au sol autorisée est décroissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ville, ceci dans un souci de rendre les zones moins denses et de donner plus d'emprise aux espaces verts. L'emprise au sol a été fixée en fonction de l'analyse morphologique et de l'évolution souhaitée pour chaque zone.

Dans la zone A, compte tenu de la présence d'anciens clos masures et dans le secteur Ah, compte tenu de l'existence d'une ambiance traditionnelle, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 15%.

Pour les commerces, une emprise au sol maximum de 200m² est fixée pour la zone UC et à 100 m² pour la zone UR et AUC afin de favoriser essentiellement dans ces zones la création de commerces de proximité.

De même, la création d'entrepôts est limitée à 100m² afin d'éviter la création d'activités peu compatibles avec le cadre de vie du centre ville.

❖ Article 10 Hauteur maximale des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant.

POS	UF	UZ	NA/NAa/NAd/NAf
Article 10	Habitat Individuel : R+1+C et 6 m maximum à l'égout Habitat Collectif : R+2+C	H < 12m à l'égout	Aucune prescription
	NB		NC / NCa
	-R+1+C et 6 m maximum à l'égout -Autorisation possibles pour les équipements publics -Mesure au point le plus haut du TN si relief accidenté		-R+1+C et 12 m maximum à l'égout -Autorisation possibles pour les équipements publics

PLU	UC	UR	UE	AUC
Article 10	-UCm maximum 12m -UC maximum 7m à l'égout et 3 niveaux habitables	-Maximum 7m à l'égout et 3 niveaux habitables -Constructions liées aux services publics, maximum 10m	-Au TN le plus haut un maximum de 12 m -Services publics majoration de 5m	Hauteur maximale de 12m
	AUR	AUE	A	N
	Hauteur maximum de 9m	-AUEa : Hauteur maximale de 9m -AUE : Maximum 12m	Habitations : Maximum 7m à l'égout et 3 niveaux habitables Autres : maximum de 15 m	- N : Aucune prescription

En zone UCm et AUC, la hauteur maximum a été fixée à R+2+C afin de densifier la zone en permettant la construction de petits collectifs.

En zones UC, UR, AUR, Ah, la hauteur est limitée à R+1+C, ce qui correspond aux ambiances urbaines rencontrées dans le tissu résidentiel périphérique.

En zone A, la limitation de la hauteur a pour objectif de ne pas autoriser les constructions qui, par leur volume important porteraient atteinte au paysage. Ainsi, une hauteur de 7m est autorisée pour les habitations et une hauteur de 12m pour les autres constructions.

Pour les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés dans les articles principaux, des hauteurs supérieures à ces valeurs sont autorisées sans toutefois pouvoir excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

En zone UE et AUE la hauteur est limitée à 12m. En revanche, dans le secteur de zone AUEa, la hauteur maximum est limitée à 9m car cette zone se situe en transition avec la zone résidentielle.

❖ **Article 11 Aspect extérieur des constructions**

Les règles sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux.

Le règlement édicte des prescriptions d'aspect (matériaux à utiliser) au stade du règlement. Les règles sont plus nombreuses que dans le POS : elles portent sur les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent des bâtiments principaux, les agrandissements et annexes, les clôtures...

Concernant l'ensemble des zones, les nouvelles constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites ou paysages.

La commune comprenant des maisons traditionnelles qu'il faut préserver ainsi l'article 11 règlemente :

- Les façades :

- Les façades des constructions en briques doivent être conservées. Pour se faire, la réalisation d'enduit ou de peinture sur ces façades est interdite.
- Dans le cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

- Les couvertures :

- Les couvertures des constructions en briques seront obligatoirement de teinte ardoise.

- Les clôtures :

- Les clôtures existantes représentant un intérêt architectural peuvent être maintenues voire prolongées avec les mêmes caractéristiques.

- Les panneaux solaires :

- Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

Les règles sur les clôtures sont adaptées en fonction des caractéristiques de chaque zone. Concernant les zones UC, UR et AUR, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50m sur rue et 1,80m en limite séparative. En zone agricole, les clôtures peuvent atteindre 1.80m sur rue et en limite séparative.

Il est à noter que les règles ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité pour laquelle une souplesse de normes est introduite.

Pour la zone AUE et UE, dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville une réglementation a été inscrite pour l'intégration des enseignes et publicités (voir étude Loi Barnier jointe au dossier).

❖ **Article 12 Aire de stationnement**

Le nombre de place de stationnement exigé par cet article est fonction de la destination de la construction.

POS	UF	UZ	NA/NAa/NAd/NAf
Article 12	Selon les besoins actuels et futurs -2 places par logement -2 places par 25 m ² de surface des commerces et bureaux	Selon les besoins actuels et futurs -2 places par logement -2 places par 25 m ² de surface des commerces et bureaux	Aucune prescription
	NB		NC / NCa
	Selon les besoins actuels et futurs -2 places par logement -2 places par 25 m ² de surface des commerces et bureaux		Selon les besoins actuels et futurs

PLU	Article 12
UC UR AUC AUR	<u>Ces normes sont à prendre en compte selon la vocation de la zone :</u> <u>Pour les constructions à usage d'habitat :</u> - 2 places de stationnement par logement - 1 emplacement vélo pour 70 m ² de surface de plancher <u>Pour les activités artisanales et industrielles :</u> - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher <u>Pour les activités de bureaux :</u> - 1 place pour 20 m ² de surface de plancher <u>Pour les commerces :</u> - Pour les commerces de moins de 300 m ² : il n'est pas formulé d'obligation <u>Pour les hôtels :</u> - 1 place par chambre <u>Service public / intérêt collectif :</u> - 1 place par 200 m ² de surface de plancher créée
	- 2 places pour 30 m ² de surface de plancher de bureaux - 1 place pour 20 m ² de surface de vente pour les commerces - 1 place pour 50m ² de surface de plancher artisanale - 1 place vélo pour 70m ² de surface de plancher - 2 places par logement créé
	A Selon les besoins, les installations doivent être assurées en dehors des voies publiques
	N Selon les besoins, les installations doivent être assurées en dehors des voies publiques

Deux places de stationnements sont exigées par logement. Sainte Marie des Champs est une commune rurale, peu desservie en transport collectif, dès lors on ne peut pas contraindre le stationnement au même titre que les communes urbaines en autorisant seulement une place de stationnement.

Par rapport au POS, le PLU intègre le stationnement vélo en zones urbaines et à urbaniser.

❖ **Article 13 Espaces libres et plantations**

Cet article impose aux constructeurs :

- la préservation des plantations existantes,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces verts,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la superficie du terrain,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la surface affectée au stationnement.

Contrairement au POS, un pourcentage différencié a été affecté pour les zones urbaines où il est exigé un cadre de verdure. Ce pourcentage d'espaces verts est calculé en déduction de l'emprise au sol autorisée dans chaque zone.

POS	UF	UZ	NA/NAa/NAd/NAf
Article 13	- surfaces libres et délaissées, - Quartiers pavillonnaires : Espaces verts communs d'une équivalence de 40 m ² par logement	Superficie d'espaces verts en fonction de la superficie totale du terrain : - > à 1 ha : 8% - < à 1 ha : 10% Les surfaces de dépôts en plein air ne sont pas considérées comme espaces verts plantés	Sauvegarder, entretenir, rénover, aménager alignement d'arbres de grand développement
	NB		NC / NCa
	- surfaces libres et délaissées, - pour les constructions, 1 arbre par fraction de parcelle de 400 m ² - Sauvegarder, entretenir, rénover, aménager alignement d'arbres de grand développement		- Terrains classés TC, articles L 130 du Code de l'Urbanisme - Sauvegarder, entretenir, rénover, aménager alignement d'arbres de grand développement

PLU	UC	UR	UE	AUC
Article 13	30%	40%	20%	30%
	AUR	AUE	A	N
	30%	20%	60%	Sans prescription

Le pourcentage d'espace vert autorisé est croissant au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ville, l'objectif étant de préserver le paysage rural caractéristique de zones (secteur de zone Ah).

❖ **Article 14 Coefficient d'occupation du sol**

Les règles de constitution de la forme urbaine ; c'est-à-dire les articles 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 et 13 sont jugées suffisamment précises pour conduire à la réalisation de la forme urbaine retenue dans chacune des zones, aussi il n'a pas été édicté de règle.

Pour la zone N et A, il ne peut pas être fixé de COS, conformément à la loi SRU.

5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU contribuent à la protection et à la mise en valeur de l'environnement. Il convient de présenter les incidences de ces mesures en mentionnant en parallèle les mesures prises hors PLU dans chacun des domaines évoqués.

5.1 ZONES URBAINES ET ENVIRONNEMENT

Le règlement des zones Urbaines stipule un certain nombre de prescriptions permettant la mise en valeur et le respect de l'environnement.

❖ art. 4 :

⇒ Prescriptions concernant la **gestion des eaux pluviales**.

Objectif : **gérer efficacement** les eaux en mettant en œuvre des techniques alternatives comme le stockage, l'infiltration des espaces verts, la récupération des eaux de toitures etc.

Des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales figurent d'une part dans le règlement, comme il a été évoqué précédemment, et d'autre part dans les orientations d'aménagement.

⇒ Prescription concernant la **production d'électricité**

Objectif : **favoriser** l'utilisation des énergies renouvelables

⇒ Prescription concernant les **aires de stockage de déchets**

Objectif : **anticiper** le fonctionnement des services publics et l'intégration paysagère des structures d'accueil des déchets

❖ art.6 :

⇒ Prescription concernant **l'implantation des constructions**

Objectif : penser à l'orientation des bâtiments afin d'optimiser les consommations énergétiques dans les nouvelles zones A Urbaniser (AUC, AUR)

Le règlement précise que l'orientation des constructions sera choisie en fonction de l'ensoleillement afin de bénéficier des apports du soleil en hiver sans que cela ne soit contraignant l'été. Une deuxième prescription concernant l'implantation des constructions par rapport aux vents froids est ajoutée.

❖ art.11 :

⇒ Prescriptions gérant **l'intégration architecturale des bâtiments dans l'environnement**.

Objectif : **préserver** le caractère architectural de la commune

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

En zone UC, les prescriptions visent à protéger le patrimoine historique. En zone AH, les règles permettent quant à elle, le maintien de caractéristiques patrimoniales.

Ainsi, dans ces zones, les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site. Les matériaux de façade seront

choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

En cas de non respect des prescriptions, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

⇒ Prescriptions concernant **l'intégration de panneaux solaires** aux bâtiments existants

Objectif : **réglementer** l'intégration des panneaux solaires.

Le règlement précise que les panneaux solaires visibles de la voie publique doivent être intégrés à la pente de toiture afin de minimiser l'impact visuel.

❖ **art.13 :**

⇒ Prescriptions visant à imposer un minimum **d'espaces verts** dans chaque zone en fonction des typologies urbaines rencontrées.

Objectif : **préserver** le paysage rural de la commune

Les zones de Hameaux, espaces à caractères ruraux et moins dense que le centre bourg, ont un minimum de 60% d'espaces verts imposé pour chaque construction alors qu'en zone urbaine résidentielle ce minimum est rapporté à 40% et à 30% en zone centrale (UC). En outre, de nombreuses plantations doivent être réalisées dans chaque zone.

⇒ Prescriptions visant à respecter les plantations existantes

Objectif : **conserver et favoriser** une identité paysagère propre à la commune et **conserver** la flore existante.

Il est recommandé dans cet article d'utiliser des essences locales pour les haies végétales structurant le paysage (la liste de ces essences figure en annexe du règlement).

5.2 ZONES A URBANISER ET ENVIRONNEMENT

Plusieurs zones à urbaniser ont été délimitées.

Le règlement préconise pour ces zones une prise en compte de l'environnement dans les zones s'ouvrant à l'urbanisation à court terme, puisque les articles 11 et 13 stipulent des règles visant à la bonne intégration paysagère des projets. En outre, l'article 4 vise à gérer les raccordements aux réseaux eaux usées et eaux pluviales.

Enfin, tout comme en zone urbaine, de nombreuses règles sont édictées, afin de favoriser une approche environnementale de ces projets d'urbanisation.

Plus précisément, l'ouverture à l'urbanisation engendre les incidences suivantes sur l'environnement :

❖ zone A Urbaniser Centrale – AUC



La zone A Urbaniser est constituée de prairies accueillant un alignement boisé en milieu de parcelle en parallèle à l'avenue de l'industrie.

Concernant le patrimoine archéologique, aucun site n'est recensé par le service régional de l'archéologie sur la zone.

La zone n'est pas concernée par le risque d'inondation mais par un périmètre de risque lié à la présence à proximité d'indices de présomptions de cavités souterraines. Des études techniques devront être réalisées avant toute nouvelle construction sur le site afin de lever le risque.

L'environnement sonore du site est lié :

- aux circulations liées aux zones économiques (véhicules légers ou lourds desservant les activités)
- aux circulations résidentielles ou utilisant les services localisés à proximité
- à la circulation sur la voie ferrée (Ligne Le Havre/ Rouen /Paris)

La voie ferrée étant classée en catégorie 1 d'après arrêté du 30 mai 1996 ; les constructions devront être isolées acoustiquement dans une bande de 300m de part et d'autre de l'axe. En outre, afin de limiter l'impact acoustique, l'alignement boisé existant devra être conservé et l'arrière de la parcelle

est classé en zone AUCa n'autorisant pas de construction nouvelle (seuls des espaces verts ou de jeux seront admis sur le secteur).

Le quartier générera des nouveaux déplacements routiers sur l'avenue d'industrie mais celle-ci est calibrée pour recevoir de nouveaux flux. Au niveau des déplacements doux, l'école, les commerces et les services se situent à proximité, les habitants du quartier n'auront donc pas à utiliser leur véhicule pour ce type de déplacements. En outre, la commune s'est rapprochée de la ville d'Yvetot pour assurer la desserte de son centre ville par les transports en communs (vers la gare d'Yvetot notamment).

Concernant les impacts sur le milieu naturel, le site est actuellement en prairie et ne fait l'objet d'aucun inventaire ou recensement. Les boisements localisés dans la zone devront être conservés et des espaces de transitions avec les zones d'activités figurant dans les orientations d'aménagements pourront constituer des espaces de refuges tout comme les ouvrages pour recueillir les eaux pluviales constituant une niche écologique potentielle (noues, prairies humides, fossés, bassins) avec une végétation permettant d'augmenter la biodiversité.

Le fonctionnement hydraulique du secteur doit permettre une réduction des débits ruisselés (2l/s/ha) : cf chapitre concernant ce point dans ce rapport.

❖ Zone A Urbaniser Résidentielle – secteur du Meniltat



Cette zone se situe sur des terrains en partie en prairie et en partie exploités. La flore et la faune de ce secteur sont donc assez communes.

Notons, que cette zone n'est impactée par un risque de ruissellement identifié au zonage mais l'opération devra intégrer cette problématique et aménager des noues et bassins paysagés dimensionnés de telle façon à recevoir les pluies d'occurrences centennales. (Les préconisations du schéma pluvial devront être prises en compte).

Concernant le risque liés à la présence de périmètres liés à des présomptions de cavité souterraine impactant une petite partie de l'opération au sud ouest de la zone, il pourra être levé si des études techniques démontrent l'absence de risque ou permettent le comblement de marnière. En l'absence d'étude, les zones concernées sont inconstructibles.

Concernant le patrimoine archéologique, aucun site n'est recensé par le service régional de l'archéologie sur la zone.

La zone générera des flux routiers qui seront répartis entre les différentes voies riveraines.

En outre, le PADD et les orientations d'aménagement prévoient la réalisation de liens doux vers le centre ville et ses services mais également en pourtour de la zone, le long d'un talus planté qui sera créé à l'Est de la zone.

La trame verte créée en pourtour de la zone et le long de la voie de desserte, et la végétation comprise dans les parcelles seront composées d'essences locales conformément au règlement de PLU (cf. liste jointe au règlement de PLU). Au sud du secteur, un espace public d'ambiance végétale sera également créé et pourra également être le support de biodiversité.

Afin de profiter des vues existantes sur le grand paysage, les orientations d'aménagement préconisent la réalisation de percées visuelles vers les terres agricoles localisées à l'Est de la zone.

❖ Zone A Urbaniser Résidentielle – secteur des chevaux



Cette zone se situe sur des terrains en prairie. La flore et la faune de ce secteur sont donc assez communes.

Notons, que cette zone n'est impactée par un risque de ruissellement identifié au zonage mais l'opération devra intégrer cette problématique et aménager des noues et bassins paysagés dimensionnés de telle façon à recevoir les pluies d'occurrences centennales. (Les préconisations du schéma pluvial devront être prises en compte).

Concernant le risque lié à la présomption de cavités souterraines. De nombreux indices et leurs périmètre impactent l'ensemble de la zone. Ce risque ne pourra être levé que si des études techniques démontrent l'absence de risque ou permettent le comblement de marnières ou de cailloutières. En l'absence d'étude, les zones concernées sont inconstructibles.

Concernant le patrimoine archéologique, aucun site n'est recensé par le service régional de l'archéologie sur la zone.

La zone générera des flux routiers qui seront répartis entre les différentes voies riveraines.

En outre, le PADD et les orientations d'aménagement prévoient la réalisation de liens doux vers le centre ville et la sécurisation des traversées de chemins de fer.

La trame verte créé le long des voies de desserte et la végétation comprise dans les parcelles seront composées d'essences locales conformément au règlement de PLU (cf. liste jointe au règlement de PLU). Au sud du secteur, un espace public d'ambiance végétale sera également créé et pourra également être le support de biodiversité.

❖ Zone A Urbaniser Résidentielle – AUR et Zone A Urbaniser Economique - AUEa de la Bascule



Cette zone se situe sur des terrains en partie exploités. La flore et la faune de ce secteur sont donc assez communes.

Notons, que cette zone n'est impactée par un risque de ruissellement identifié au zonage mais l'opération devra intégrer cette problématique et aménager des noues et bassins paysagés dimensionnés de telle façon à recevoir les pluies d'occurrences centennales. (Les préconisations du schéma pluvial devront être prises en compte et les orientations d'aménagement indiquent des principes de noues et bassins à créer). Ces aménagements pourront être le support de biodiversité.

Concernant le risque liés à la présence de périmètres liés à des présomptions de cavité souterraine impactant une petite partie de l'opération à l'ouest de la zone, il pourra être levé si des études techniques démontrent l'absence de risque ou permettent le comblement de marnière. En l'absence d'étude, les zones concernées sont inconstructibles.

Concernant le patrimoine archéologique, aucun site n'est recensé par le service régional de l'archéologie sur la zone.

La zone générera des déplacements liés d'une part à la zone d'activités à l'ouest et à l'habitat à l'Est. Aussi, les flux routiers pourront être dirigés vers la zone d'activités localisée à l'Est de la zone et vers l'aménagement futur d'un rond-point desservant cette zone à partir de la RD6015 et pour les véhicules légers se dirigeant vers le centre ville, les flux routiers seront répartis entre les différentes voies riveraines.

En outre, le PADD et les orientations d'aménagement prévoient la réalisation de liens doux vers le centre ville et ses services mais également vers les équipements sportifs et de loisirs localisés à l'Est de la zone.

Une ligne de transport en commun desservira la zone d'activités toute proche et permettra de rejoindre la ville d'Yvetot et ses services (notamment la gare).

La trame verte créée et la végétation comprise dans les parcelles seront composées d'essences locales conformément au règlement de PLU (cf. liste jointe au règlement de PLU).

Afin de limiter les impacts visuels du fait de la proximité d'une zone d'activités, les orientations d'aménagement préconisent la réalisation de rideaux d'arbres rappelant la structuration des clos masures.

❖ « Zone A Urbaniser Economique » le long de la RD6015



(Voir également l'étude L111-1-4 en annexe de ce document).

Cette zone, dédiée principalement aux commerces, se situe sur des terrains en partie exploités. La flore et la faune de ce secteur sont donc assez communes.

Notons, que cette zone n'est impactée par un risque de ruissellement identifié au zonage mais l'opération devra intégrer cette problématique et aménager des noues et bassins paysagés dimensionnés de telle façon à recevoir les pluies d'occurrences centennales. (Les préconisations du schéma pluvial devront être prises en compte et les orientations d'aménagement indiquent des principes de bassins à créer).

Concernant le risque lié à des présomptions de cavité souterraine, plusieurs indices et leurs périmètres impactent le secteur. Ces périmètres de risque pourront être levés si des études techniques démontrent l'absence de risque ou permettent le comblement de marnière. En l'absence d'étude, les zones concernées sont inconstructibles.

Concernant le patrimoine archéologique, aucun site n'est recensé par le service régional de l'archéologie sur la zone.

La zone générera des déplacements liés d'une part aux flux de poids lourds et d'autre part aux flux liés aux personnes travaillant sur le site et aux clients. Une étude de trafic a été réalisée et un schéma d'organisation routière a été envisagé par les futures enseignes prévoyant la réalisation d'un échange avec la RD6015 au même niveau que l'accès actuel à la zone d'activité économique (création d'un rond point) afin de sécuriser les déplacements.

En outre, le PADD et les orientations d'aménagement prévoient la réalisation de liens doux vers le centre ville et ses services et vers les hameaux localisés au nord de la zone.

Une ligne de transport en commun desservira la zone commerciale et permettra de rejoindre les centres villes de Sainte Marie des Champs et d'Yvetot et leurs services (notamment la gare).

La trame verte créée et la végétation comprise dans les parcelles seront composées d'alignements d'arbres au pourtour de la zone (notamment le long de la RD6015), jalonneront les zones de stationnement et accompagneront les futures voies et cheminements doux. En outre, des haies seront réalisées entre les zones de stationnement et l'espace public longeant la RD6015. Ces plantations seront constituées d'essences locales conformément au règlement de PLU et aux orientations d'aménagement.

5.3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET URBAINS SENSIBLES

La préservation par le PADD :

Le PADD prévoit de mettre en valeur le paysage. Cette orientation correspond à des actions de protection et de préservation des paysages conformément, à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, le PADD vise à protéger les espaces naturels recensés (ZNIEFF), les alignements boisés, les coupures à l'urbanisation, le poumon vert de la commune au nord de la voie ferrée, les mares, les ambiances de hameaux et clos masures.

Le PADD mentionne également la protection vis-à-vis des nuisances liées à la voie ferrée et la mise en valeur de l'entrée de ville (le long de la RD6015).

La préservation par le règlement :

Classement en « Zones Naturelles – N » :

Il s'agit tout d'abord de protéger les zones écologiquement intéressantes telles que :

- Les Zone Naturelle Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
⇒ Le site classé du Val de Cesne est classé en zone N
- La coupure à l'urbanisation est classée en zone N à proximité du hameau de Meniltat, tout comme celle en entrée de ville

La préservation par le plan de délimitation de zones :

Les zones de préservations suivantes sont délimitées en application des articles L130-1, R123-11a, R123.11b, R123-11h du code de l'urbanisme :

- ❖ Les alignements et espaces boisés classés,
- ❖ Les mares, talus, fossés
- ❖ Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- ❖ Les zones humides ayant un rôle pour la biodiversité

Enfin, divers secteurs de zones ont été institués :

- classement en zone Ah des hameaux où les nouvelles constructions sont interdites afin de préserver le caractère traditionnel,
- secteur AUEa à vocation future économique où les constructions sont d'une densité plus faible (hauteur de 9m) car en transition avec les zones résidentielles.

La préservation par les orientations d'aménagement :

- ❖ Dans l'ensemble des zones A Urbaniser Résidentielle les orientations d'aménagement prévoient la création de plantations autour ou dans les zones. Ces haies seront constituées d'essences locales afin de structurer le paysage.

La commune permet également, par l'intermédiaire de son règlement, la qualité environnementale dans les constructions (zone UC, UR et AUR). Aussi, par exemple, la réglementation de l'article 4 favorise la récupération des eaux pluviales et recommande l'utilisation des énergies renouvelables. L'article 6 vise à travailler sur l'orientation des constructions afin de profiter des apports solaires et de se protéger des principaux vents froids. Il s'agit de développer dans les domaines de l'habitat - de

la construction mais également pour le bâti existant - et l'espace public une culture environnementale.

Le développement durable doit entrer dans une logique opérationnelle et s'appliquer à toutes les phases de la construction ou de la réhabilitation pour faire émerger des solutions de maîtrise de l'énergie, d'utilisation de matériaux respectant l'environnement.

5.4 LIMITER LES NUISANCES ET POLLUTIONS

Les nuisances sonores

Le PLU intègre les bandes de protection sonore liées à la protection des habitants contre les nuisances sonores. Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leur niveau sonore, les secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de la voie. (cf. annexes).

Les risques naturels

Incidences du PLU sur la prévention des inondations

Conformément à la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le PLU doit prendre en compte les risques naturels existants sur la commune.

>Un schéma pluvial a été élaboré et détermine les axes de ruissellements et zones inondées. En outre, les fossés, talus et mares sont protégés.

>Une étude de cavités souterraines a permis de protéger la population vis-à-vis du risque d'effondrement : les périmètres liés aux indices de présomptions de cavités sont inscrits sur le PLU et les nouvelles constructions sont interdites.

La gestion des déchets

Dans le cadre de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par la loi du 13 juillet 1992, la circulaire du 28 avril 1998 a réaffirmé la volonté de développer la valorisation des déchets.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme réalisée en parallèle de ce PLU a permis d'aborder ce point et de déterminer des enjeux en lien avec cette thématique et un article est institué dans l'ensemble des zones (article 4).

5.5 GERER LES RESSOURCES NATURELLES

La qualité de l'air

Sur la commune, la qualité de l'air est essentiellement conditionnée par les rejets industriels et par la circulation.

La commune a les moyens d'agir sur la deuxième cause de pollution en édictant des mesures visant à la maîtrise du trafic automobile et à la réduction de la pollution induite. Le PLU concourt à ces objectifs : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose les orientations communales en matière de déplacements :

- un maillage de circuits doux,
- une desserte en transports en communs de la commune.

Le PLU ne peut pas directement agir pour une réduction des nuisances. Toutefois, il n'encourage pas un développement important des activités nuisantes sur le territoire communal.

La qualité de l'air dépend également des choix énergétiques adoptés pour le chauffage des locaux. Une hiérarchisation des modes de chauffage selon leur impact sur l'environnement peut être établie, du point de vue à la fois local et global. L'approche environnementale de l'urbanisme a permis d'aborder ce sujet et formule des enjeux dans cette thématique.

Dans ce domaine, le recours aux énergies les plus favorables pour la qualité de l'air est encouragé par l'utilisation des énergies renouvelables (article 4) et par l'ensoleillement des constructions, favorisé par les prospects adoptés (articles 7).

La qualité de l'eau

La réduction de la pollution de l'eau et de sa meilleure gestion passe par la réduction des apports d'eaux pluviales dans les réseaux, l'application de l'interdiction des rejets d'eau non domestiques sans autorisation préalable, la réduction des eaux claires parasites, le recyclage interne des eaux usées, la récupération des eaux pluviales et la mise en place de réseaux séparatifs.

En conformité avec les objectifs de la nouvelle Loi sur l'eau de 2006, le PLU comporte un rappel dans son article 4 du règlement soumettant à autorisation tout déversement d'eaux usées non domestiques, et ce afin de réduire les eaux claires parasites.

Par ailleurs, elle permet d'interdire le rejet d'eaux non domestiques dans le réseau d'assainissement, ou de ne les accepter que par autorisation obtenue dans le cadre d'une convention de déversement spécial.

En outre, cet article favorise la récupération des eaux de pluie via des techniques alternatives telles que : noue, cuvette en herbe, citerne...

Cette thématique a également été abordée dans le cadre de l'approche environnementale de l'urbanisme mené par la commune.