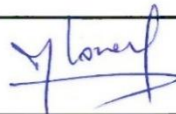
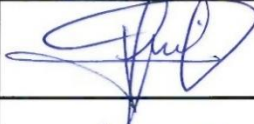
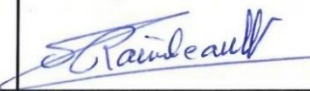
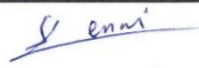
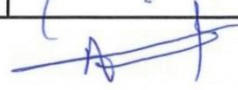


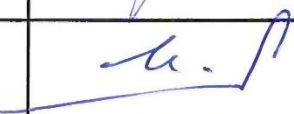
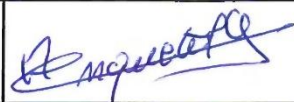
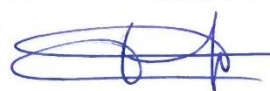
COMPTE-RENDU DE RÉUNION

OBJET DE LA RÉUNION : Réunion personnes publiques associées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUi – Recueil des avis

Date de la Réunion : 10 septembre 2025

Présents et destinataires

NOM / PRENOM	FONCTION ET ORGANISME	SIGNATURE
LAISNEY Michel	Maire adjoint Amigny	
POISSON Elodie	Secrétaire Générale CANISY	
LENOIR Yannick	Maire adjoint St Amand	
BARATHIEU Luc	DGS St Amand	
MONIER Marie-Catherine	DDTN / SADR	
LEMONNIER Jeanne	Ville de SLO	
RICHARD Jocelyne	VP Habitat & France	
Laurie PIEN	VP Urbanisme	
Bange Marie Jo	Maire Remilly la Rivière	
Rainbeault Maryline	Maire St Clément sur l'Elle	
LEMOIR Sylvie	élue Cergy la Rivière	
GOUPIL Michel	Conseiller municipal	
PICARD Alain	GRAPE	

NOM / PRENOM	FONCTION ET ORGANISME	SIGNATURE
Jannine Jacob	Maire de Dompeun	
Leplatois Jovine	Resp. SCOT ST LOIS	
ARQUETIC YVES	Maire de Le Pétreux	
BROTIN Lydie	Prise Jouv/S Ile	
Jean-Charles ENOT	Agneaux	
LEJEUNE Emmanuelle	SAINT-LO	

CONTEXTE JURIDIQUE

SUJET	ACTION / SUIVI
Le choix de la procédure de modification simplifiée Article L153-45 : Une modification simplifiée peut être engagée : ▪ 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ; ▪ 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ; ▪ 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ; ▪ 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31. La modification simplifiée est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme intercommunal. La concertation repose principalement sur une mise à disposition du public (1 mois).	

PROCEDURE

SUJET	ACTION / SUIVI
Concertation des personnes publiques associées Après une première réunion de présentation du dossier qui s'est tenue le 3 juillet 2025, l'ensemble du dossier a été envoyé par mail à l'ensemble des PPA le 22 août 2025 La réunion de ce jour permettait de recueillir les avis au delà de ceux reçus de la commune de Saint-Lô (par courrier le 23/07/2025) A la suite de cette réunion un délai supplémentaire de 15 jours est donné pour la formulation des derniers avis, qui devront synthétiser ce qui a été dit en réunion, la date limite de réception des avis est fixé au 3 octobre 2025.	-

PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

SUJET	ACTION / SUIVI
Règlement écrit	
Corrections orthographiques Le support a été présenté. (page 5 à 9)	
Réintroduction de la destination « commerce et activités de service » dans les zones urbaines dédiées à l'accueil d'activités économiques Le support a été présenté. (page 10 à 11)	L'Etat demande à ce que soit précisé que les ensembles commerciaux composés de plusieurs cases commerciales ne sont pas concernés par ce changement, cela viendrait contredire les objectifs du PADD.
Adaptation de la dérogation des extensions concernant leur implantations par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives Le support a été présenté. (page 12 à 13)	Un élu fait remarquer que les règles ne sont pas toujours faciles à comprendre pour les pétitionnaires. La modification va dans le sens de l'allègement de la rédaction de la règle.
Ajout d'une dérogation pour les équipements d'intérêt collectif en zone Ue Le support a été présenté. (page 14 à 15)	L'Etat propose de remplacer la notion de services publics par celle d'équipement public.

	La distinction sera précisée.
Précision sur le calcul de l'emprise au sol pour les extensions et les annexes Le support a été présenté. (page 16 à 17)	Cette modification a suscité beaucoup de débat. SLA précise qu'aujourd'hui la surface d'emprise au sol est calculée par bâtiment séparément et que la modification de la règle permet de regrouper la surface autorisée pour les extensions et les annexes pour qu'elle soit rattachée qu'à un seul bâtiment. Les PPA sont d'accord pour la correction.
Adaptation de la teinte des façades et des toitures par rapport à la construction principale pour les constructions de type pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres Le support a été présenté. (page 18 à 19)	Un élu pose la question de la prise en compte de l'aspect extérieur pour les marquises et les auvents et s'il ne faudrait pas rajouter cette exception également. La même réglementation s'applique pour les marquises, la teinte des toitures et des façades doit être similaire à la construction principale. Le terme marquises sera rajouter dans la liste des exceptions.
Précision de la règle des clôtures en lien avec le rapport de justification Le support a été présenté. (page 20 à 21)	
Adaptation de la règle des espaces de pleine terre pour améliorer la lecture Le support a été présenté. (page 22 à 24)	
<u>Les règlements graphiques</u>	
Agneaux : extension d'une zone U considérée comme erreur matérielle Le support a été présenté. (page 25 à 26)	
Agneaux : modification de l'indice de la zone Ub pour permettre une modification de la règle de hauteur Le support a été présenté. (page 27 à 28)	

Le Mesnil Rouxelin : déplacement d'un linéaire de haie repéré en tant que secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 Le support a été présenté. (page 29 à 30)	
Saint-André-de-l'Épine : extension d'une zone AU considérée comme erreur matérielle et modification de l'indice de la zone U pour correspondre à la typologie de l'entreprise Le support a été présenté. (page 31 à 32)	L'Etat attire l'attention sur le fait que chaque zone AU du PLUi doit avoir une OAP. SLA répond que les OAP seront agrandis pour prendre en compte la surface AU rajoutée.
Saint-Georges-Montcocq : extension d'une zone AU considérée comme erreur matérielle Le support a été présenté. (page 33 à 34)	L'Etat attire l'attention sur le fait que chaque zone AU du PLUi doit avoir une OAP. SLA répond que les OAP seront agrandis pour prendre en compte la surface AU rajoutée.
Saint-Lô : modification du zonage en Uxm pour uniformiser la réglementation en entrée de ville Le support a été présenté. (page 35 à 36)	
Saint-Lô : modification d'une parcelle en zone U vers de la zone N Le support a été présenté. (page 37 à 38)	
Saint-Lô : déplacement d'un secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 Le support a été présenté. (page 39 à 40)	
<u>Les orientations d'aménagement et de programmation</u>	
Saint-Lô : modification d'une OAP densité en OAP densification et extension de son périmètre Le support a été présenté. (page 41 à 43)	
Saint-Lô : création d'une orientation d'aménagement et de programmation densification pour soigner l'entrée de ville de Saint-Lô Le support a été présenté. (page 44)	
Saint-Georges-Montcocq : modification d'un schéma d'une OAP économique considérée comme erreur matérielle Le support a été présenté. (page 45 à 46)	

RETOUR AVIS DES PPA

SUJET	ACTION / SUIVI
Avis de Saint-Lô Règlement écrit : Zone Ub2 - aspect des constructions p.54 : ▪ Modifier la phrase en ajoutant « constructions, installations » << L'aspect des constructions, installations et extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public » ➤ Cet ajout va dans le sens d'une meilleure qualité de projet et permet d'asseoir juridiquement les avis émis puis repris dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme. Zone Ub2 – clôtures p.57 : ▪ Modifier la phrase en ajoutant «< placé à l'intérieur de la parcelle » << Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage placé à l'intérieur de la parcelle » ➤ Ces ajouts permettront aux pétitionnaires une lecture simplifiée et sans ambiguïté des attendus. Zone Ue - destination des constructions p.76 : ▪ Ajouter au tableau l'interdiction des activités tertiaires. ➤ Exposer explicitement cette interdiction clarifiera la vocation de la zone Ue, destinée uniquement à conforter les grands pôles d'intérêt collectif et de loisirs, tel que nous l'avons définie. Règlement graphique :	Les PPA valident le rajout de ces 4 sujets.

Parcelle cadastrée 502 CT 186 - rue de Torigni : ▪ Remettre en zonage mixte Ub2 au lieu de Ue ➤ Il s'agit d'une incohérence dans le zonage puisque cette parcelle se retrouve détachée de la zone Ue et enclavée dans la zone Ub2 puisque située de l'autre côté de la rue de Torigni.	
	Moon-sur-Elle La commune de Moon-sur-Elle indique que le règlement graphique de la commune fait aussi l'objet d'une erreur matérielle et demande que celle-ci fasse partie des sujets de la modification simplifiée. Le sujet ne sera pas rajouté. Il s'agit bien d'une erreur matérielle mais la modification du zonage ne permettra pas de répondre à la demande du pétitionnaire. De plus, l'ajout de ce sujet dans la modification simplifiée entrainerai un arrêté complémentaire de lancement de la procédure et une modification du document avant une notification au PPA, qui ferait retarder la procédure. Ce sujet sera étudié dans la procédure de modification de droit commun. L'erreur matérielle est vérifiée. En effet, le pétitionnaire a fait une demande à l'enquête publique et celle-ci a été accordée, mais non réalisé dans les plans approuvés. Il s'agit d'une extension d'un hameaux sur un groupement bâti qui répond à la règle des hameaux fixé dans le rapport de justification (remarque 52 de l'enquête publique). Réponse apportée à l'enquête publique : « La correction est apportée. Le zonage est unifié. »

	RÈGLEMENT GRAPHIQUE VERSION ARRÊT : (le cas échéant)  RÈGLEMENT GRAPHIQUE VERSION APPROBATION : (le cas échéant) 
	Tessy-Bocage La commune informe d'une erreur d'étiquette sur le plan de zonage de la commune. Le sujet sera rajouté à la procédure de modification simplifiée. L'erreur matérielle sera corrigée.

PLANNING

SUJET	ACTION / SUIVI
Juin 2025 – Lancement de la procédure 23 juin 2025 – Présentation des sujets 3 juillet 2025 – Réunion PPA Aout 2025 – Envoi des éléments rédigés aux Personnes publiques associées	

10 septembre 2025 – 2^{ème} réunion PPA – retour sur les documents Mi-octobre 2025 – Mise à disposition pendant 1 mois Novembre / Décembre 2025 – Approbation en conseil communautaire	
--	--



Modification simplifiée du PLUi

Réunion Personnes Publiques Associées
10/09/2025



II. Contexte juridique

Le choix de la procédure de modification simplifiée

Article L153-45 : Une modification simplifiée peut être engagée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- **3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;**
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

La modification simplifiée est une procédure d'évolution **rapide** du plan local d'urbanisme intercommunal.

La concertation repose principalement sur une mise à disposition du public (1 mois).



III. Présentation et justifications des modifications

La procédure de modification simplifiée permet de corriger certaines erreurs orthographiques qui se serait glissées dans le règlement. Il est proposé également de supprimer des doublons dans la rédaction.

Il est proposé les modifications suivantes :

	Avant modification du document
Page à page 30	Entête : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Page 44	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

	Après modification du document
	Entête : DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

	Avant modification du document	
Page 48	La pratique du camping, en dehors des terrains de camping aménagés à cet effet, seulement sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire/occupant de la construction, et dans la limite d'une capacité d'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes. Le stationnement isolé de caravanes/ camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	V*
	Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	X

	Après modification du document	
	La pratique du camping, en dehors des terrains de camping aménagés à cet effet, seulement sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire/occupant de la construction, et dans la limite d'une capacité d'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes. Le stationnement isolé de caravanes/ camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	V*
	Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	X

	Avant modification du document	Après modification du document
Page 56	« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m ² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m ² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. ou de 100% des ombrières de parking. »	« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m ² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m ² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. ou de 100% des ombrières de parking. »
Page 59	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauUement climatique (lutte contre l'eUet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

	Avant modification du document	Après modification du document
Page 81	Les plantations nouvelles sont encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).	Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).
Page 83	Dans toutes ces zones UX, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.	Dans toutes ces zones UX, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisés (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.
Page 84	A noter : Dans toutes ces zones Ux, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.	A noter : Dans toutes ces zones Ux, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisés (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.

	Avant modification du document	Après modification du document
Page 96	Les plantations nouvelles sont encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).	Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).
Page 128	A NOTER : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.101-3 du code de l'urbanisme : "la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions". En aucun cas, les zones du PLUi et notamment le zonage N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.	A NOTER : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.101-3 du code de l'urbanisme : "la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions". En aucun cas, les zones du PLUi et notamment le zonage A ou N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.

Avant modification du document

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***
* [UXc] : En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce. ** [UXi] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% *** [UXm] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination			

Justifications de la modification

- Le PADD indique que
 - le principe général est d'implanter les activités économiques dans les centres-bourgs et centres-villes déjà équipés de commerces, services et équipements
 - Les commerces qui nécessitent une implantation dans les sites économiques ou les sites commerciaux périphériques existants y sont autorisés.
 - Cette implantation ne doit pas fragiliser l'offre existante dans les centres-villes et centres bourgs.
- Pas de création de nouvelles zones d'activités pour des activités commerciales → pas de zone AUxc (zone correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale).
- un frein à l'implantation de commerces de grande envergure, tels que les concessions automobiles
 - inadaptés aux centres-villes ou centres-bourgs
 - et non permis en dehors de ces secteurs
- Autoriser l'implantation de nouvelles activités commerciale dans les zones de développement économiques, Uxc et Uxm, à partir d'une certaine surface de vente fixé à 500m².
 - Pas de création de nouvelles zones économiques
 - Les activités en centres-villes et centres-bourgs ne seront pas impactés
 - Avoir une cohérence entre les différents zonages Ub2 et Uxc.

Avant modification du document

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***

* **[UXc]** : En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce.

** **[UXi]** : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%

*** **[UXm]** : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination

Après modification du document

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***

* **[UXc]** : **Sont exclusivement autorisés :**
 > En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce.
 > **l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes sans condition de surface de vente**
 > **l'installation des activités à condition qu'elle génèrent une surface de vente supérieure à 500m²**

** **[UXi]** : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%

*** **[UXm]** : **Sont exclusivement autorisés :**
 > s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière
 > s'il s'agit d'un changement de destination
 > **l'installation des activités à condition qu'elle génèrent une surface de vente supérieure à 500m²**

Avant modification du document

Exemple de la zone Ub :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> [...]

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> [...]

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Justifications de la modification

- Mis en place pour favoriser la densification sur les parcelles déjà bâti sans pour autant compromettre les extensions des bâtiments déjà existants.
- l'unité foncière permet presque toujours une implantation en limite de propriété mais l'agencement de l'extension en est compromis.
- une extension est conçue en fonction de l'agencement intérieur de la construction existante et aux pièces de vie à l'intérieur de celle-ci, une extension dans le prolongement du bâti n'est donc pas toujours préconisée.
- modifier la rédaction de cette dérogation pour qu'elle puisse s'appliquer sans conditions.
- Cette nouvelle règle ne viendra pas à l'encontre de l'objectif fixé de densification des espaces bâtis, ni remettre en cause les objectifs de consommation d'espace.

Avant modification du document

Exemple de la zone Ub :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> [...]

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> [...]

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Après modification du document

Exemple de la zone Ub :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> [...]

> lors de la réalisation d'une extension ~~dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.~~

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> [...]

> lors de la réalisation d'une extension ~~dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.~~

Avant modification du document

_ARTICLE UE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

_ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

Justifications de la modification

- Les aménagements d'intérêt collectif comme l'éclairage public des abords d'un stade de foot sont limités par la réglementation notamment au niveau de la hauteur
- La dérogation pour les équipements d'intérêt collectif présent dans toutes les autres zones n'a pas été reporté dans la zone Ue → elle correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs.
- Rajouter la mention « Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire). » dans la zone Ue.
- La zone Ue sera unifiée avec les autres zones du règlement pour la réglementation des équipements d'intérêt collectifs
- Facilitation de la lecture

Avant modification du document

ARTICLE UE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

Après modification du document

ARTICLE UE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

Avant modification du document

En zone A et N :

EMPRISE AU SOL

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

L'emprise au sol de l'extension doit représenter 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50m².

Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol.

Justifications de la modification

- Le règlement écrit indique que l'emprise au sol des extensions et des annexes se calcule par rapport à l'emprise au sol de la construction existante.
- Indiquer que l'emprise au sol est calculée par rapport à la totalité des bâtiments de l'unité foncière et pas seulement par rapport à l'emprise au sol du bâtiment principal.

Avant modification du document

En zone A et N :

EMPRISE AU SOL

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

L'emprise au sol de l'extension doit représenter 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50m².

Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol.

Après modification du document

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

L'emprise au sol de l'extension doit représenter 30% **de l'ensemble des constructions existantes de l'unité foncière** au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50m².

Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol.

Avant modification du document

Exemple de la zone Ub :

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La teinte des toitures des extensions et bâtiments annexes est similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées.

Les façades des extensions et annexes sont de teinte similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées.

Justifications de la modification

- Coordination de la teinte des façades et des toitures avec la construction principale existante
- Préservation de la cohérence esthétique des bâtiments en intégrant les nouvelles constructions dans le respect du style et des couleurs des constructions existantes
- Maintient d'une unité visuelle et valorisation de l'identité architecturale du lieu.
- Cette réglementation s'applique sur toutes les annexes et les extensions
- Prise en compte des exceptions pour les pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres.

Avant modification du document

Exemple de la zone Ub :

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La teinte des toitures des extensions et bâtiments annexes est similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées.

Les façades des extensions et annexes sont de teinte similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées.

Après modification du document

Exemple de la zone Ub :

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La teinte des toitures des extensions et bâtiments annexes est similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées **à l'exception des pergolas, véranda, abris de jardin, carports et serres.**

Les façades des extensions et annexes sont de teinte similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées **à l'exception des pergolas, véranda, abris de jardin, carports et serres.**

Avant modification du document

Exemple de la zone Ub :

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- [...]

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- [...]

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

Justifications de la modification

- En cohérence avec le rapport de justification du plan local d'urbanisme intercommunal initial
- Compléter la mention « les types de clôtures suivants sont autorisés » en rajoutant « seuls les types de clôtures suivants sont autorisés »
- Facilitation de la lecture du règlement écrit
- Déjà instruite en ce sens sur la base du rapport de justification.

Avant modification du document

Exemple de la zone Ub :

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- [...]

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- [...]

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

Après modification du document

Exemple de la zone Ub :

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, **seuls** les types de clôtures suivants sont autorisés :

- [...]

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- [...]

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, **seuls** les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

Avant modification du document

Exemple des zones Ub et AUh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Justifications de la modification

- Cette rédaction entraîne des erreurs de calcul de la part des pétitionnaires en raison de la complexité et du manque de clarté de la méthode de calcul.
- Simplification de la méthode de calcul en l'uniformisant autour d'une base unique : l'emprise de l'unité foncière.
- Les entreprises industrielles localisées dans la zone UXil sont limitées dans leur développement, du fait de la règle associée aux espaces de pleines terres et leurs contraintes techniques notamment pour les entreprises du domaine agroalimentaire.
- Allègement de la réglementation des espaces de pleine terre, exclusivement dans la zone Uxil, en passant le minimum attendu de 16% à 10% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière et en passant de 11% à 5% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Avant modification du document

Exemple des zones Ub et AUh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Après modification du document

Exemple des zones Ub et AUh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

> **30% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière**

> **16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière**

> **11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière**

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Avant modification du document

En zone Ux

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

> 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m².

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Après modification du document

Dans le sous-secteur UXil :

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

> **10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²

> **20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières > à 300 m².

> **10% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière**

> **5% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière**

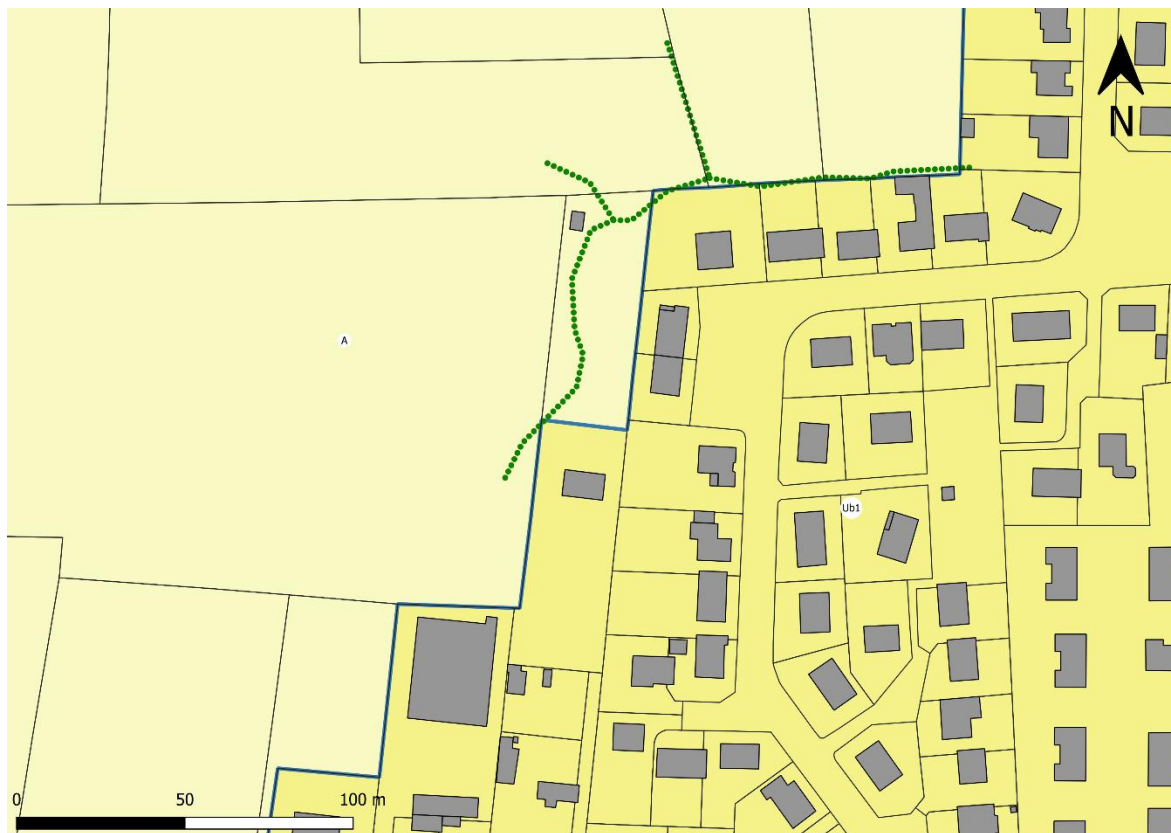
Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Dans les autres sous secteurs :

[...]

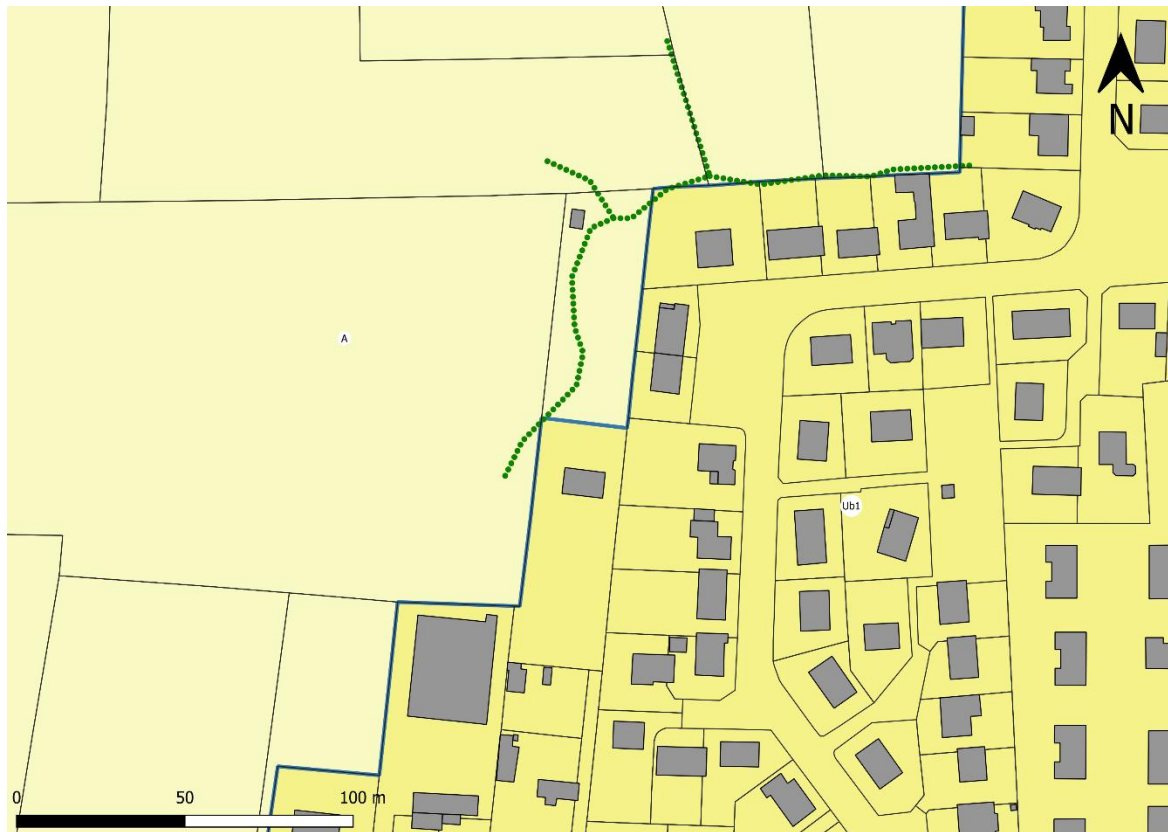
Avant modification du document



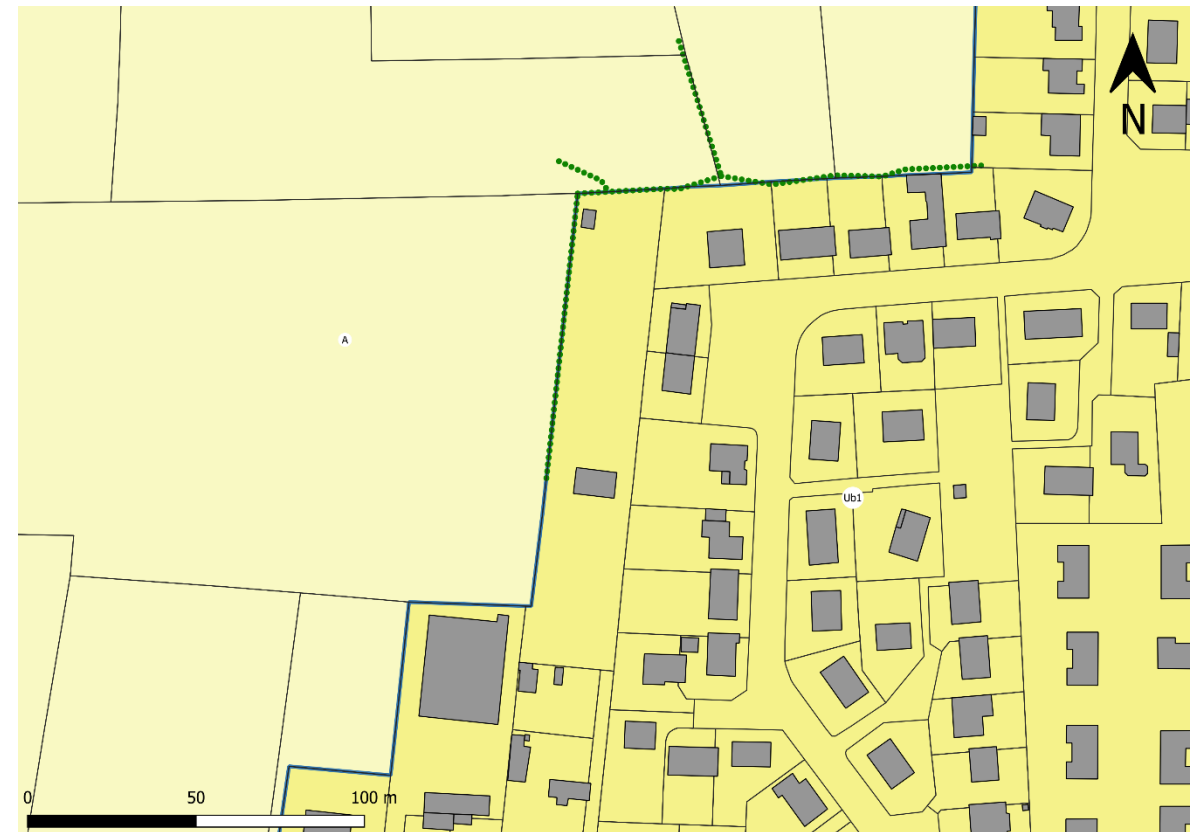
Justifications de la modification

- Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique
 - La contribution a été acceptée par la commune et par Saint-Lô Agglo.
 - Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification.
 - Erreur matérielle
 - La demande du pétitionnaire ne figure pas sur les documents approuvés
 - Un recours contentieux est en cours.
-
- Classement en zone U de l'ensemble de la parcelle
 - Remplacement de la haie identifiée comme « linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer au titre de L.151-23 » sur la limite cadastrale,
 - Permettra d'intégrer le jardin de la maison d'habitation, qui contient déjà une annexe bâtie, qui n'a pas de vocation agricole et dont la limite physique est clairement définie et séparé de l'espace agricole.

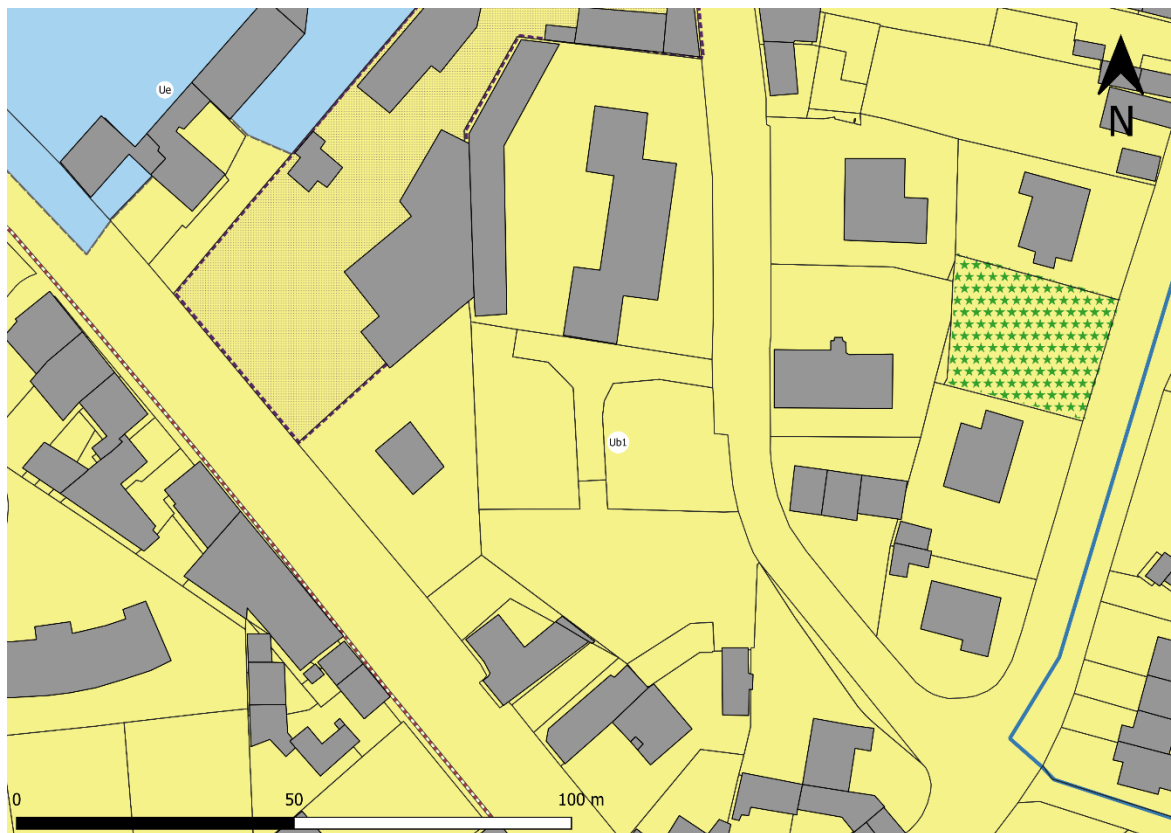
Avant modification du document



Après modification du document



Avant modification du document

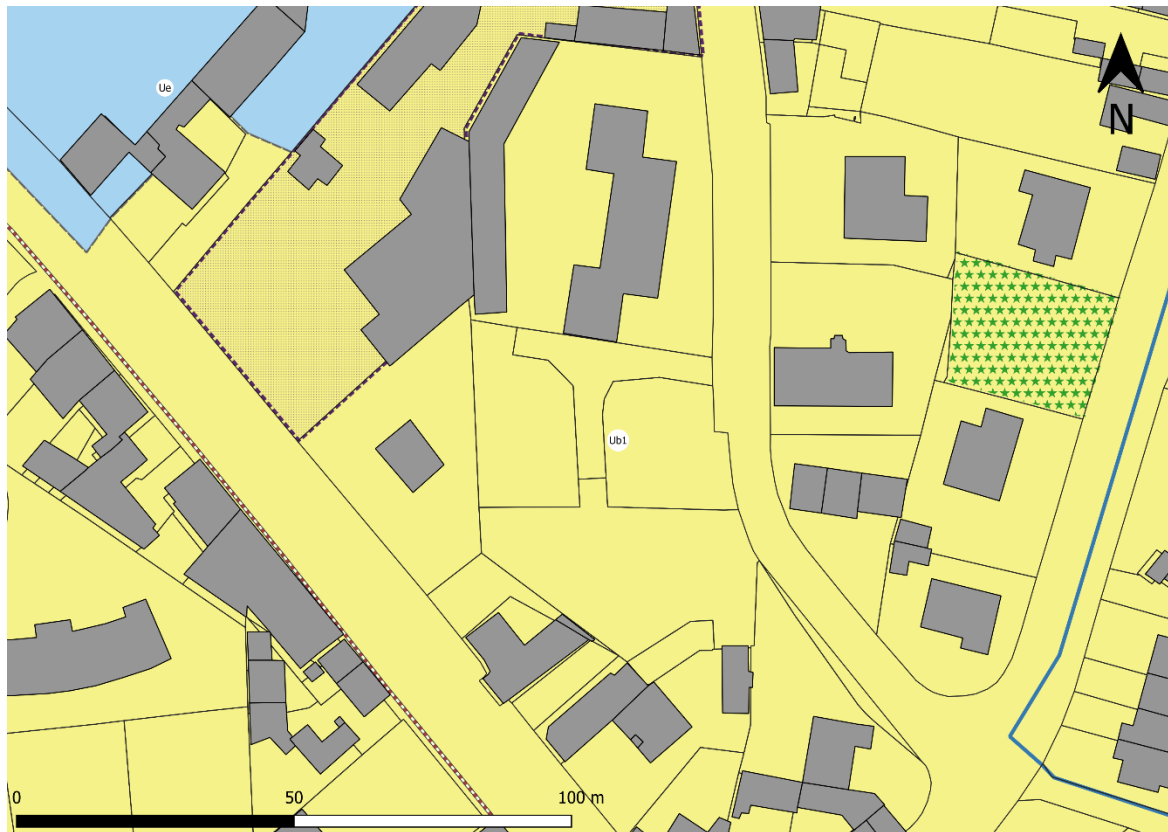


Justifications de la modification

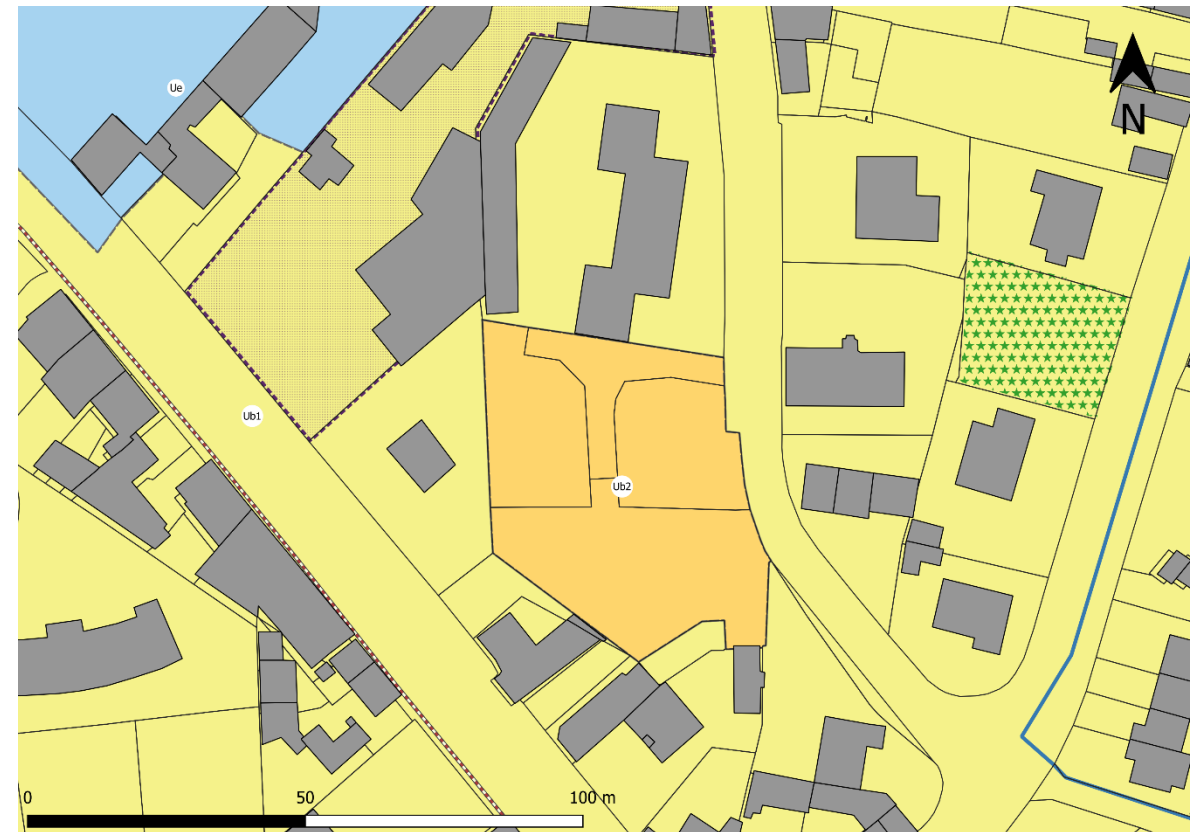
- Projet de petit collectif pour du logement social
- Problématique de hauteur
- Participe à l'objectif fixé par la loi ALUR en matière de logements sociaux. La commune est en déficit et ne respecte pas cette obligation réglementaire. L'objectif est donc d'éviter toute restriction à la construction de logements sociaux, afin de permettre à la commune d'atteindre ses obligations.
- Permettre une densité supérieure
- Permettre au projet de s'aligner aux constructions voisines.
- Passer les parcelles concernées par le projet de la zone Ub1 fixant une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel à la zone Ub2 fixant une hauteur maximale de 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Les avis de l'ABF et des services de l'Etat ont été sollicités et sont revenus favorables à l'augmentation de la hauteur sur ce secteur.

Avant modification du document



Après modification du document



Avant modification du document



Justifications de la modification

- Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique
- cette contribution a été acceptée par la commune
- Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification.
- Cette modification a bien été intégrée mais positionne le linéaire de haie sur la limite cadastrale.
- Le pétitionnaire, qui partage cette limite avec le demandeur, est intervenu pour demander que le classement reflète l'implantation réelle de la haie, à savoir à l'intérieur de la parcelle du demandeur, et non pas en limite mitoyenne entre les deux habitations.
- Un contentieux est en cours entre les deux pétitionnaires.
- Déplacement de la haie pour qu'elle corresponde à la réalité

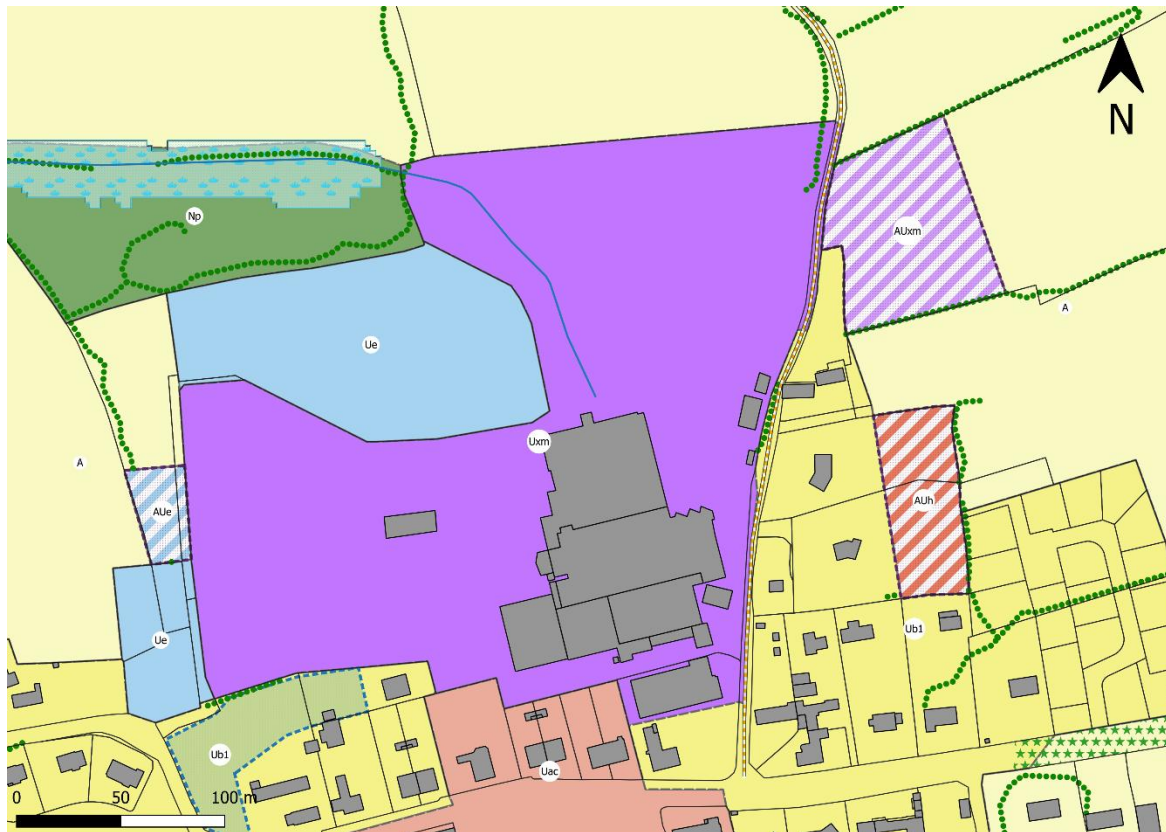
Avant modification du document



Après modification du document



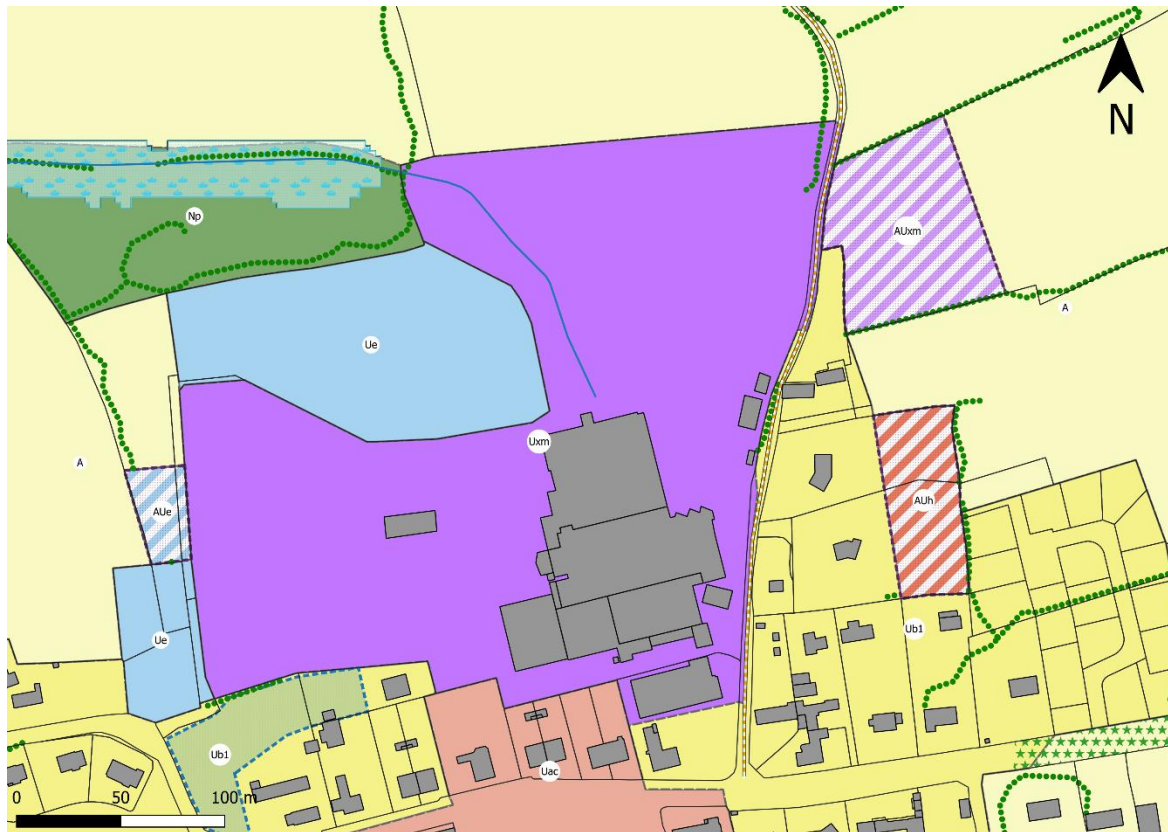
Avant modification du document



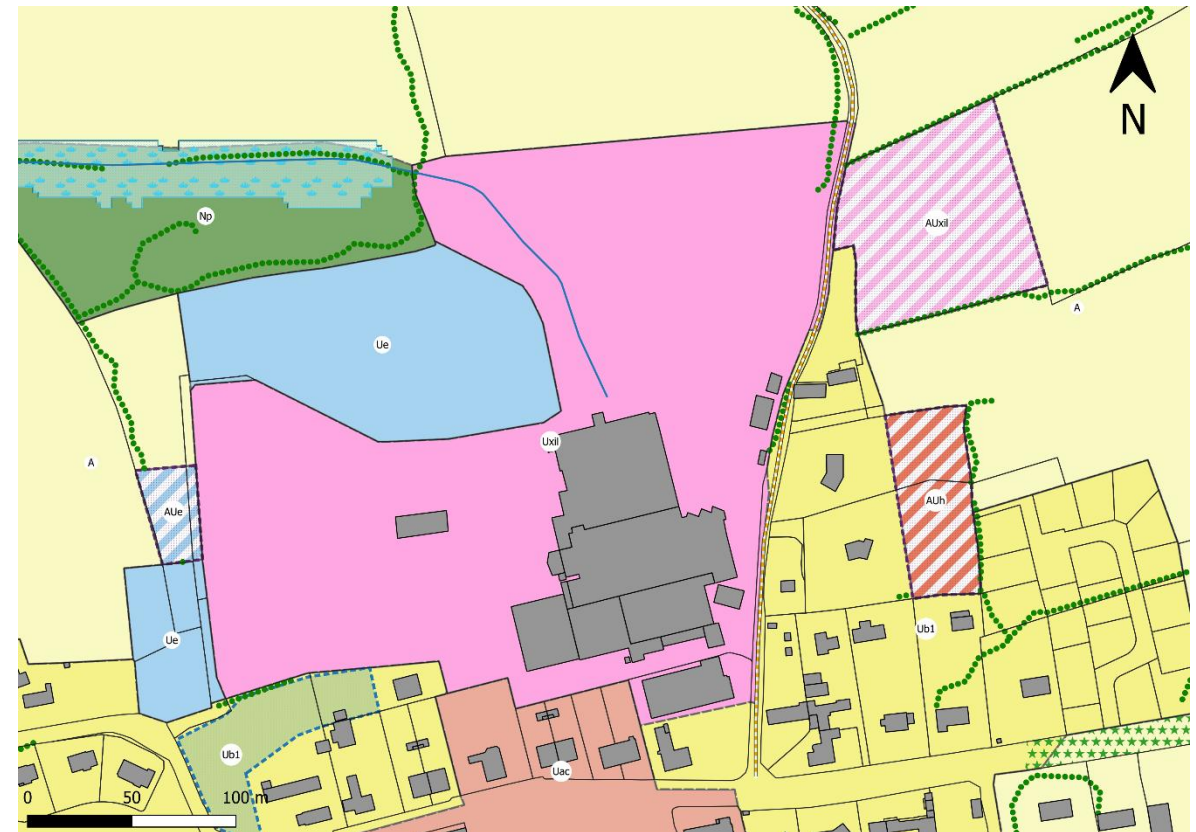
Justifications de la modification

- Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique
 - La contribution a été acceptée par la commune
 - Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification.
 - La demande du pétitionnaire n'a pas été correctement prise en compte.
 - Erreur matérielle
-
- Extension de la zone à urbaniser pour correspondre au plan fournis par le pétitionnaire lors de l'enquête publique
 - Changement d'indice pour la zone urbaine et à urbaniser en AUxil et Uxil pour correspondre à la destination de l'entreprise et au gabarit des bâtiments existants.

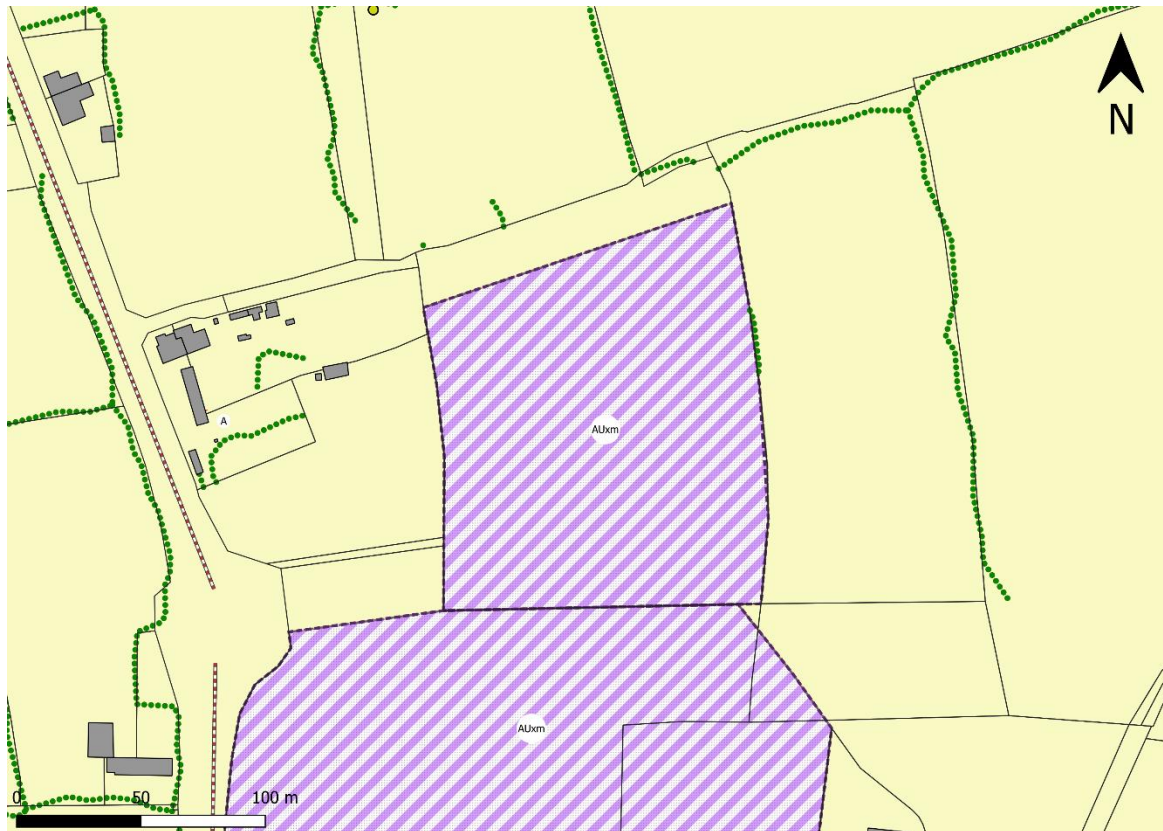
Avant modification du document



Après modification du document



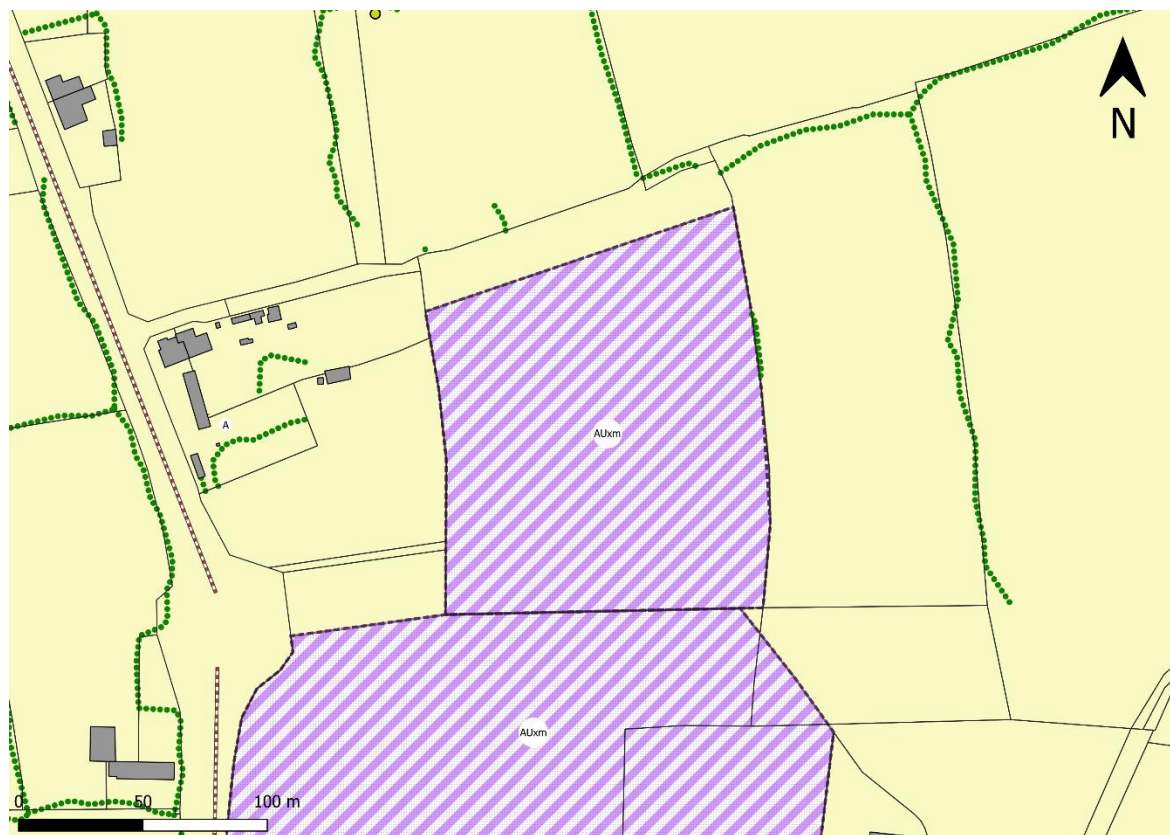
Avant modification du document



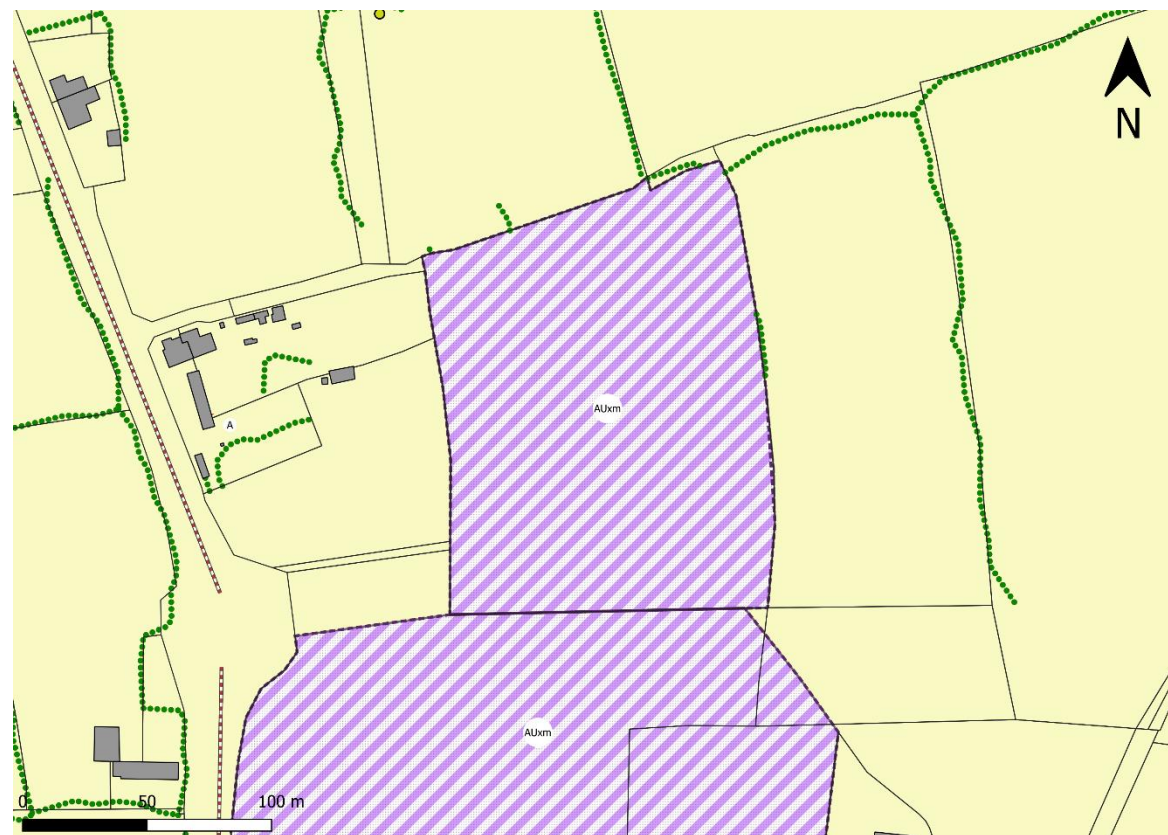
Justifications de la modification

- Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique
 - La contribution a été acceptée par la commune
 - Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification
 - La demande du pétitionnaire n'a pas été correctement prise en compte.
 - Erreur matérielle
-
- Extension de la zone à urbaniser pour correspondre au plan fournis par le pétitionnaire et au découpage parcellaire.

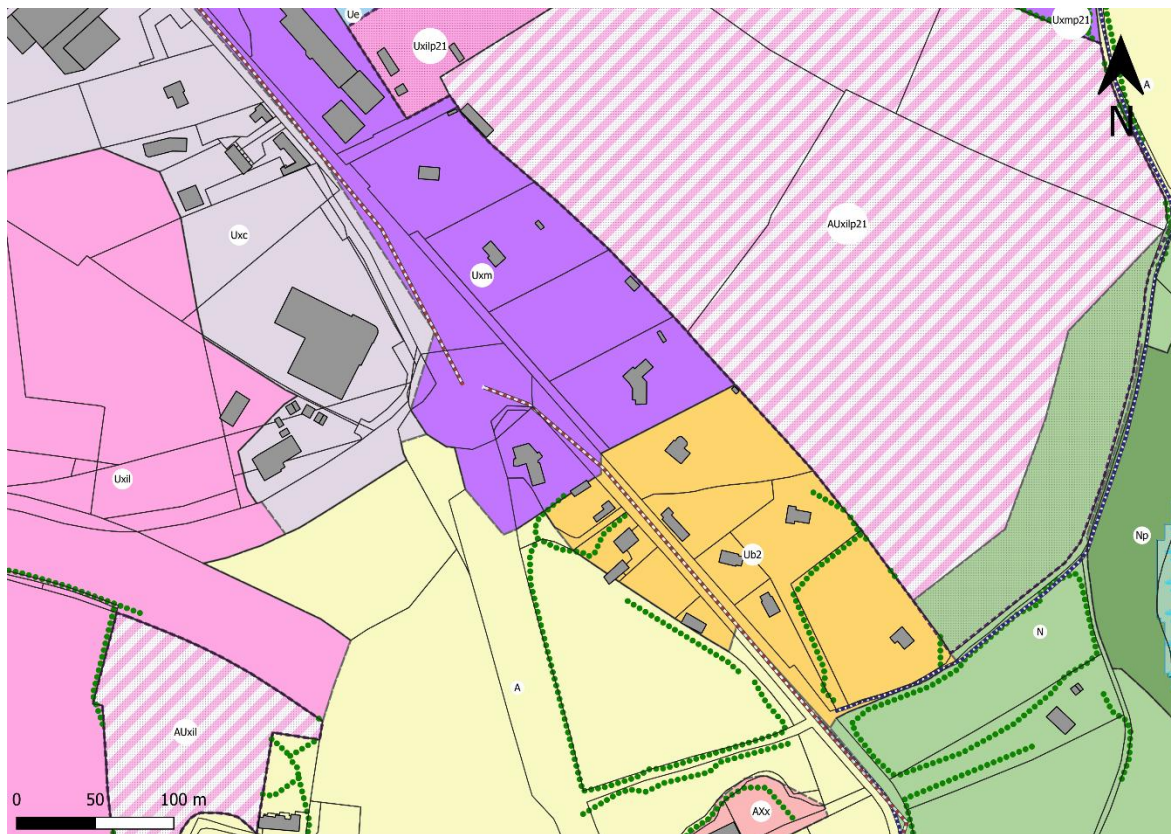
Avant modification du document



Après modification du document



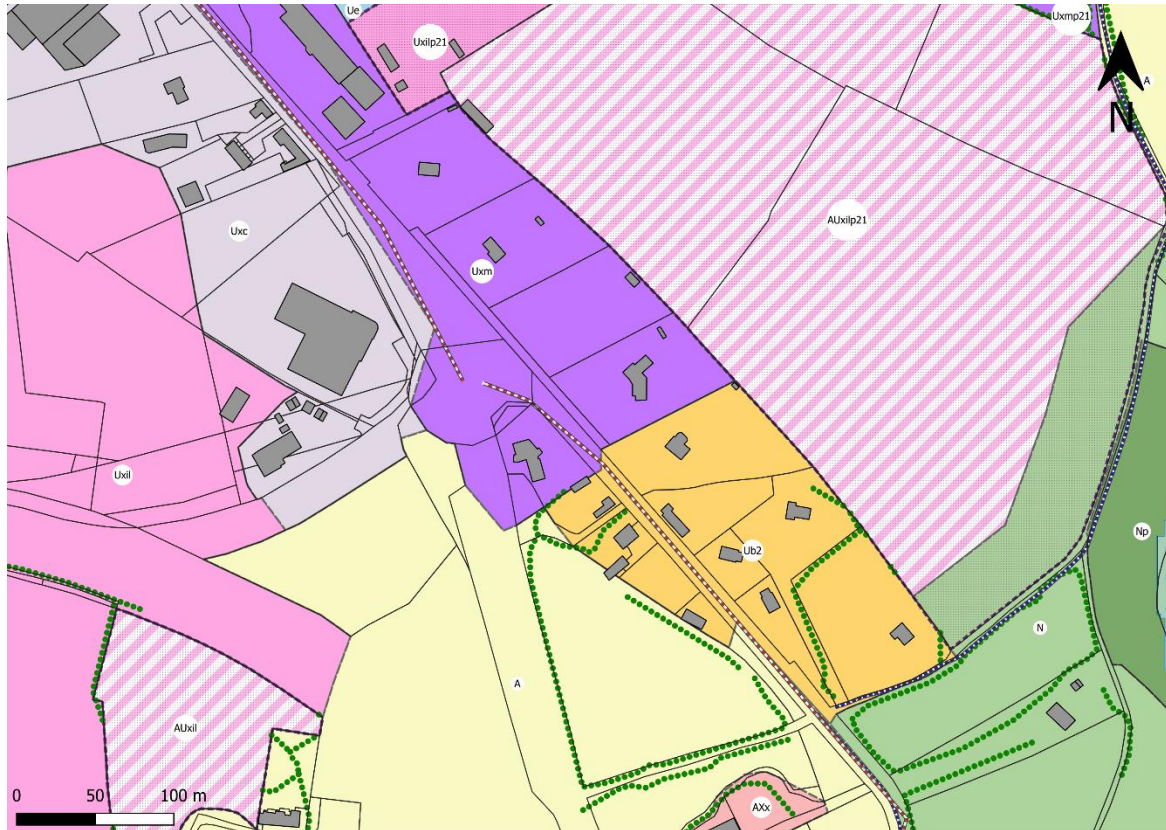
Avant modification du document



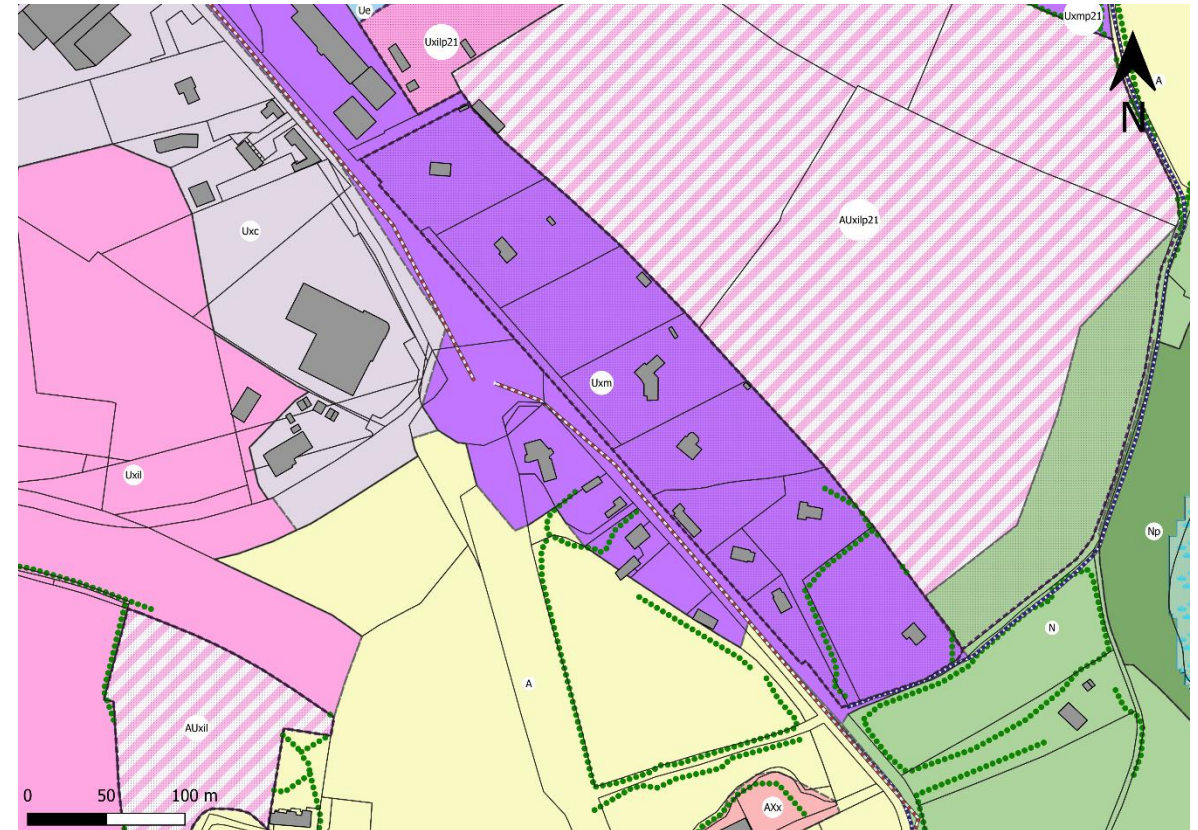
Justifications de la modification

- Assurer une cohérence dans le zonage et de mener une réflexion approfondie sur un secteur d'entrée de ville
- Le zonage sera harmonisé et une orientation d'aménagement et de programmation sera mis en place.
- Modification de la zone Ub2 en Uxm
 - Garder une cohérence sur la possibilité d'implantation des commerces dans cette zone
 - L'artisanat et le commerce de détails est autorisé en zone Ub2 mais pas en zone Uxm
 - Avoir une égalité de traitement des activités économiques sur cette entrée de ville
 - Ajout d'une OAP sectorielle à intérêt paysager

Avant modification du document



Après modification du document



Avant modification du document



Justifications de la modification

- Parcelle à usage agricole
- Considéré comme un poumon vert dans l'enceinte de la zone urbaine.
- Modification de la classification de cette parcelle actuellement en zone urbaine en zone naturelle
 - Conservation de cet espace de respiration et de son intérêt environnemental et paysager.
 - Conservation de son usage

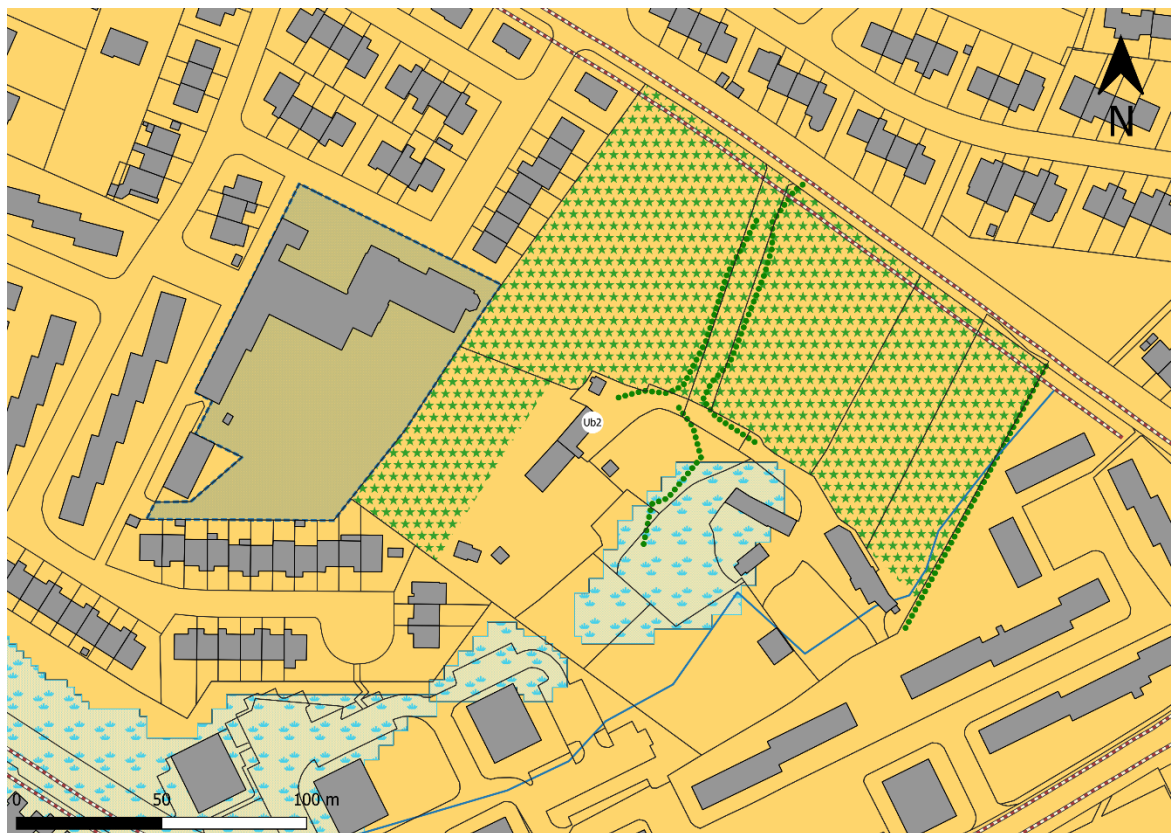
Avant modification du document



Après modification du document



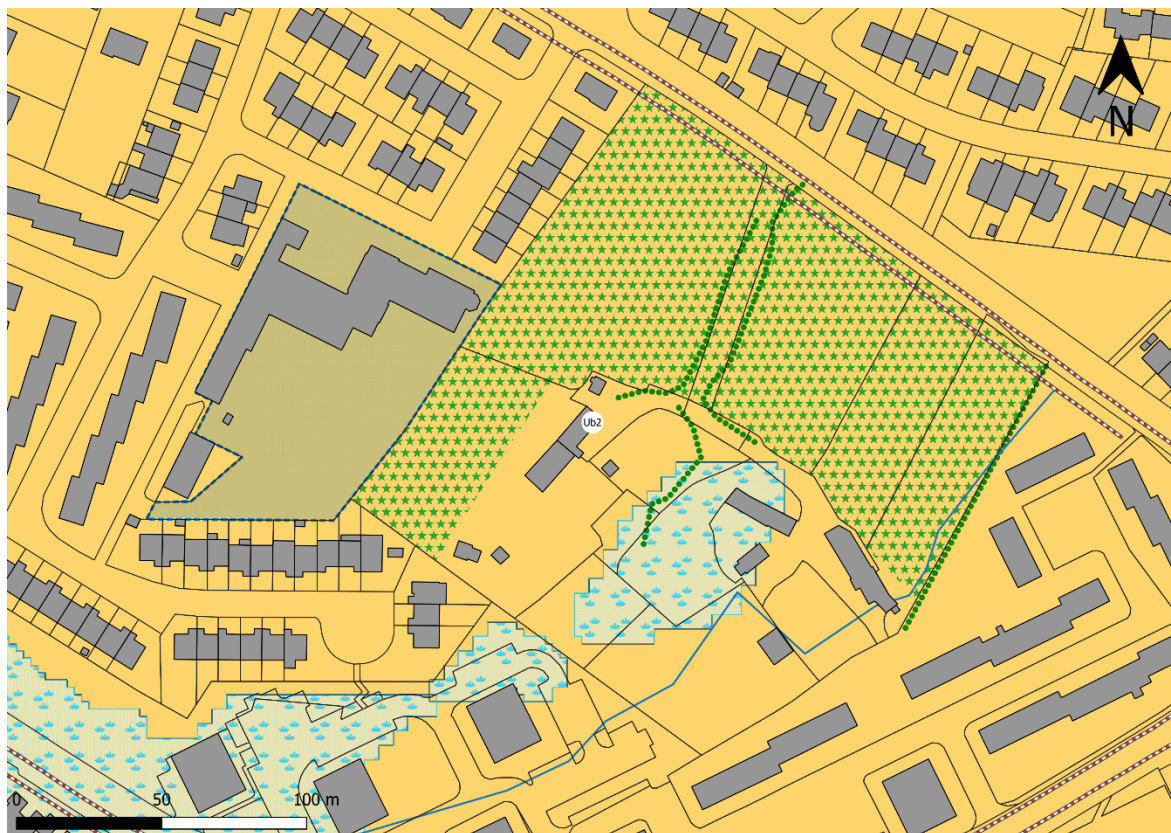
Avant modification du document



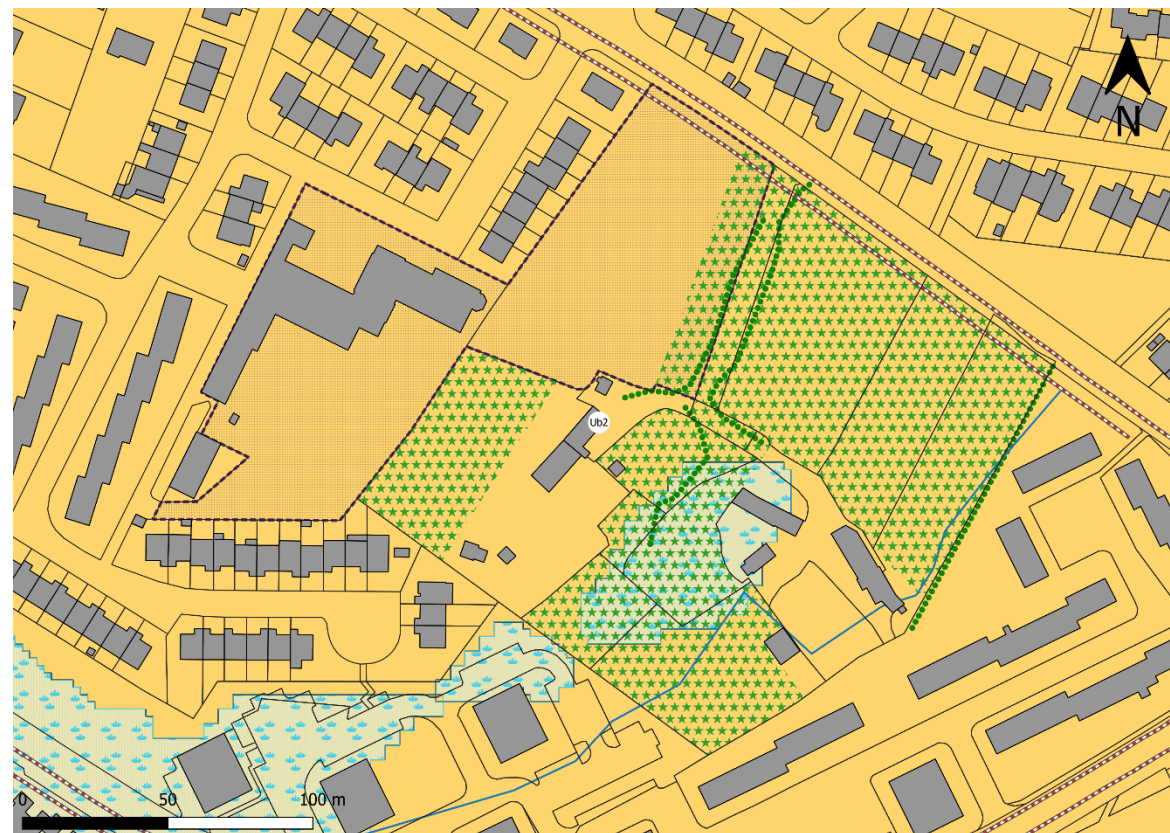
Justifications de la modification

- Reprise d'une friche (ancienne école)
- Déjà identifié en orientation d'aménagement et de programmation densité
- Modification de l'OAP densité en OAP densification (avec schéma)
- Extension du périmètre
- Faciliter la sortie d'opération
- Engager une réflexion globale sur un secteur en densification
- Accueil de logements sociaux (loi Alur).
- Déplacement d'un secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23
- Un recours contentieux est en cours.

Avant modification du document



Après modification du document



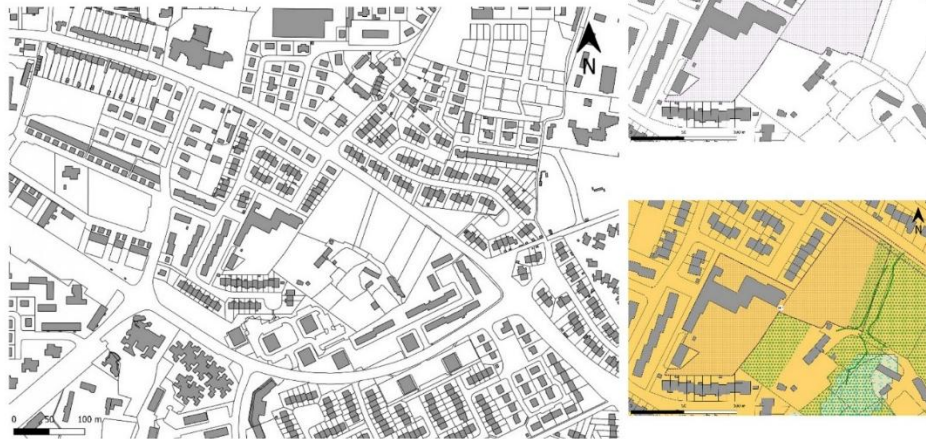
Saint-Lô

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_7

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 1,38 ha



Le site constitue un espace en densification situé à l'est de la commune de Saint-Lô, à moins de deux kilomètres du centre-ville. Il est bordé, au nord, par la Rue du Général Koenig, identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.



Phases indéterminées : secteurs **A** (0,73 ha) et **B** (0,64 ha)

Secteurs **A** (0,73 ha)

Densité minimale attendue pour la sous destination « logement » sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

35 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 70% minimum de logements sociaux.

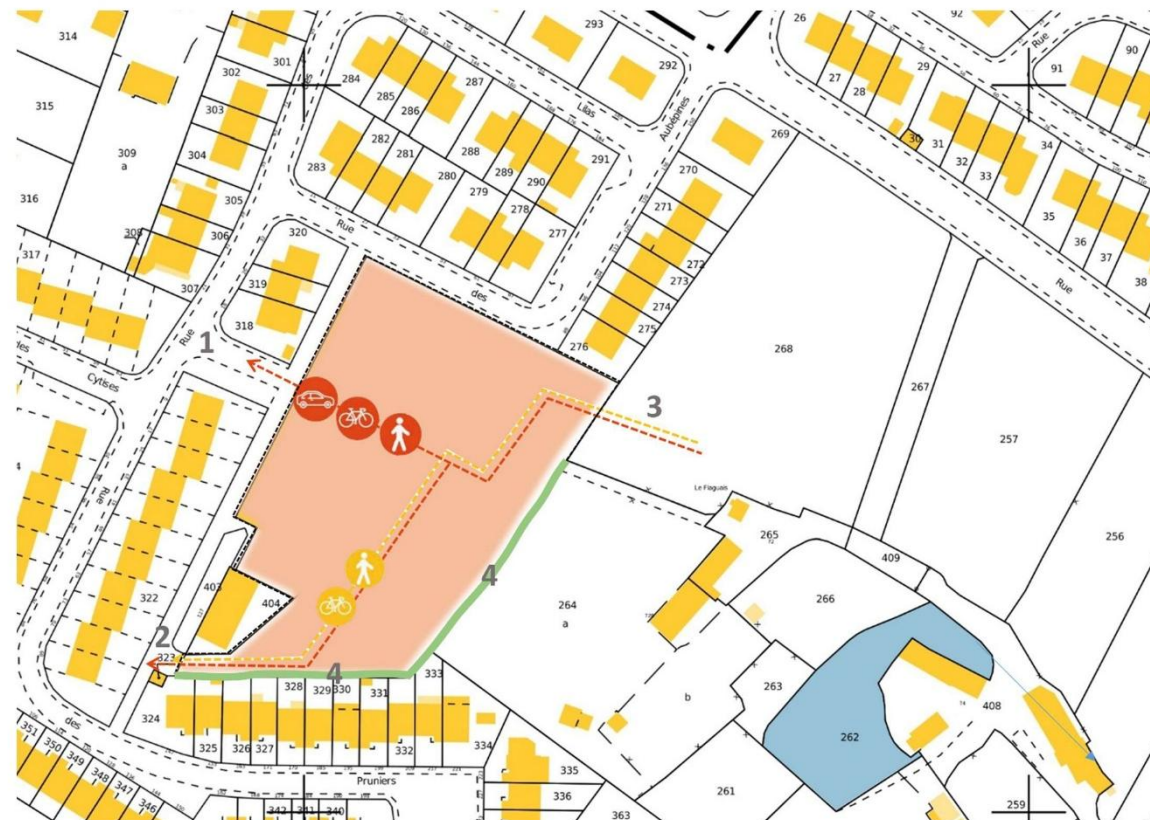
Aménagement

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès principal au secteur devra se faire depuis la voirie existante en double sens, sur la rue des Lilas (entre les parcelles CX 318 et CX 322) **(1)**. Un accès secondaire sera à prévoir au sud de l'OAP, sur la rue des Pruniers **(2)**. La voirie sera à double sens et sera partagée entre véhicules motorisés et mode doux. Un accès sera réservé depuis le secteur **B**, à l'est, en sens unique **(3)**.

L'opération veillera à proposer une mixité des typologie d'habitat (exemples : collectif, individuel et/ou semi-collectif).

Les haies bocagères existantes en limite du site seront préservées voir renforcées afin de conserver les limites physiques existantes et préserver l'environnement du site **(4)**.



Secteurs **B** (0,64 ha)

Densité minimale attendue pour la sous destination « logement » sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur se fera directement en double sens depuis la voie de desserte, la rue du Général Koenig (1). Une sortie devra être possible vers le secteur **A** (2).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration). Afin de respecter une cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les constructions à usage d'habitation seront limitées à R+1+combles. L'implantation des bâtis à l'est, veillera à garantir un dégagement de visibilité sur l'alignement d'arbres existants (3). Les toitures des nouveaux logements devront être à deux pentes afin de garantir une homogénéité avec l'environnement bâti.

Les haies bocagères en limite du site seront préservées, renforcées ou créées afin de conserver les limites physiques existantes avec les parcelles riveraines et préserver l'environnement du site (4).



C. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – II. SAINT-LÔ : CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DENSIFICATION POUR SOIGNER L'ENTRÉE DE VILLE DE SAINT-LÔ

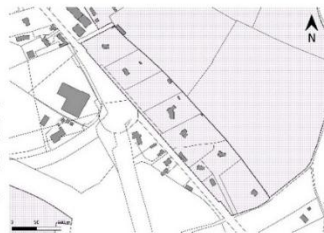
44

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_8

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 4,16 ha



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

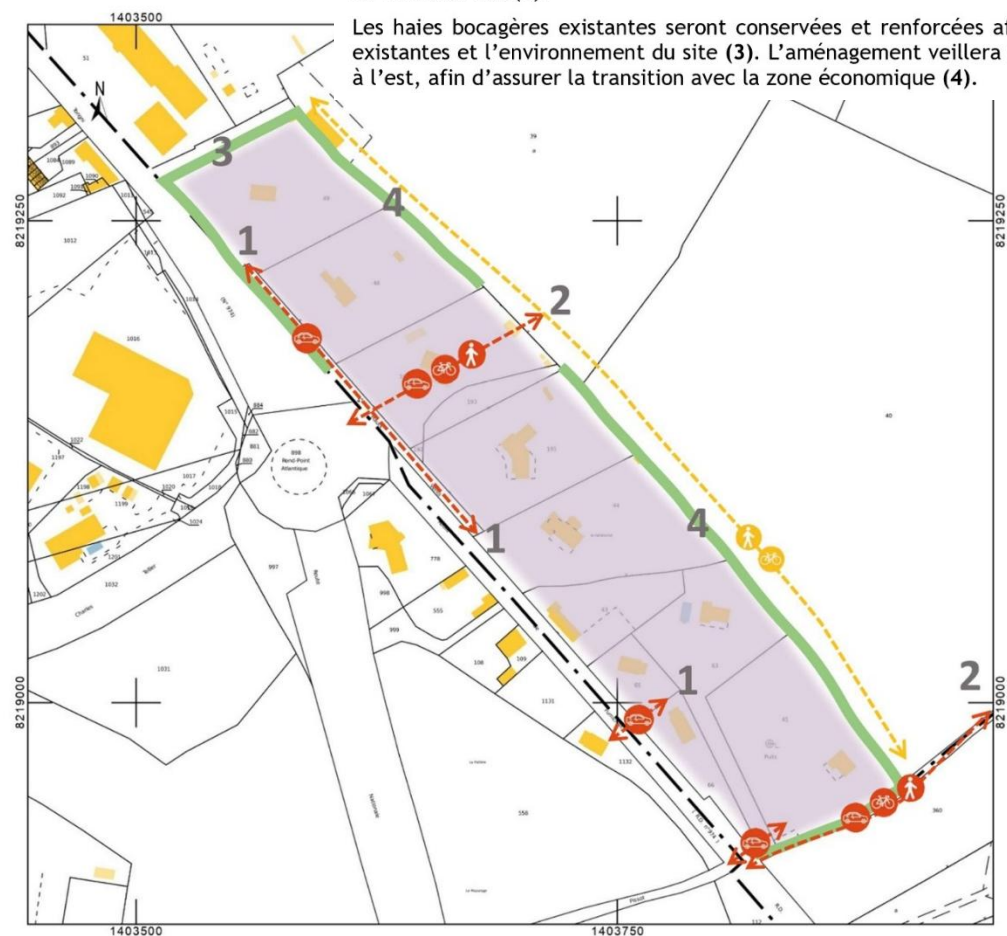
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement

L'accès au secteur se fera directement depuis les accès existants donnant sur la route de Fumichon et le rue de Hauts Vents (1). Le secteur est traversé par deux voies, la rue Madeleine Desdevises et le chemin du Pissot au sud (2).

Les haies bocagères existantes seront conservées et renforcées afin de conserver les limites physiques existantes et l'environnement du site (3). L'aménagement veillera également à la conservation des haies à l'est, afin d'assurer la transition avec la zone économique (4).



C. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – III. SAINT-GEORGES-MONTCOCQ : MODIFICATION D'UN SCHÉMA D'UNE OAP ÉCONOMIQUE CONSIDÉRÉE COMME ERREUR MATÉRIELLE

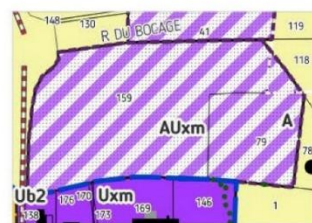
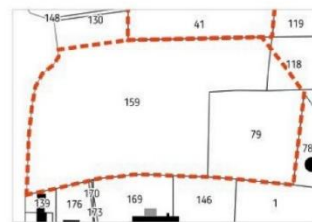
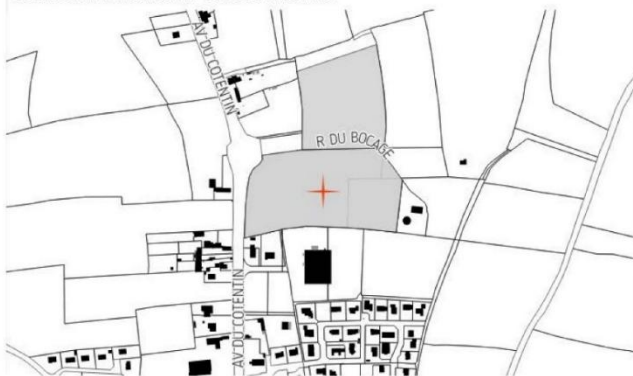
45

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Georges-Montcocq > site : 50475_eco_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.81 ha



Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq, à la sortie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin), et au nord, par la rue du Bocage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension du 54C, zone d'activités existante accueillant diverses entreprises. Il se trouve également à proximité du Parc Agroalimentaire du Bocage.

Des haies bocagères marquent les limites du secteur, notamment au sud, avec les activités existantes. Une autre haie bocagère occupe la partie nord-ouest du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la rue du Bocage, au nord **(1)**. La voie traversera le site et se connectera de nouveau à la rue du Bocage **(2)**. Celle-ci sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu au cœur du secteur, au bord de la voie principale **(3)**. Des liaisons douces connecteront le site : à l'est, au projet de piste cyclable envisagé sur la RD974 **(4)**, au sud, à la zone d'activités existante **(5)**, au nord, à la rue du Bocage **(6)**.

L'implantation des constructions veillera à respecter un recul de 25m depuis la RD974. Pour cela, un espace paysager sera prévu dans la bande d'inconstructibilité **(7)**. Un traitement paysager sera apporté aux abords de la voie de desserte au nord **(8)**. Les haies existantes au nord-ouest et au sud seront conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes **(9)**. Des haies complémentaires pourront être plantées, notamment au centre du secteur et le long de la limite est **(10)**.



C. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – III. SAINT-GEORGES-MONTCOCQ : MODIFICATION D'UN SCHÉMA D'UNE OAP ÉCONOMIQUE CONSIDÉRÉE COMME ERREUR MATÉRIELLE

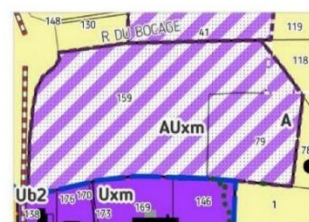
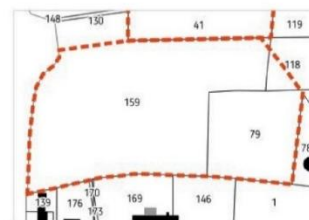
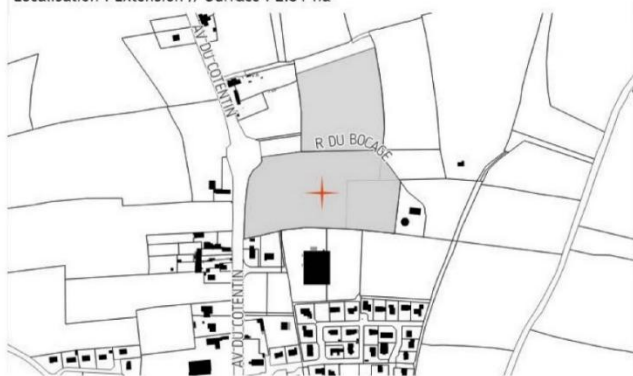
46

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Georges-Montcocq > site : 50475_eco_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.81 ha



Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq, à la sortie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin), et au nord, par la rue du Bocage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension du 54C, zone d'activités existante accueillant diverses entreprises. Il se trouve également à proximité du Parc Agroalimentaire du Bocage.

Des haies bocagères marquent les limites du secteur, notamment au sud, avec les activités existantes. Une autre haie bocagère occupe la partie nord-ouest du site.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement

L'accès au secteur se fera directement depuis la rue du Bocage, au nord (1). La voie pourra traverser le site et se connecter de nouveau à la rue du Bocage (2). Celles-ci sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu au cœur du secteur, au bord de la voie principale (3). Des liaisons douces connecteront le site : à l'ouest, au projet de piste cyclable envisagé sur la RD974 (4), au sud, à la zone d'activités existante (5), au nord, à la rue du Bocage (6).

L'implantation des constructions veillera à respecter un recul de 25m depuis la RD974. Pour cela, un espace paysager sera prévu dans la bande d'inconstructibilité (7). Un traitement paysager sera apporté aux abords de la voie de desserte au nord (8). Les haies existantes au nord-ouest et au sud seront conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes (9). Des haies complémentaires pourront être plantées, notamment au centre du secteur et le long de la limite est (10).



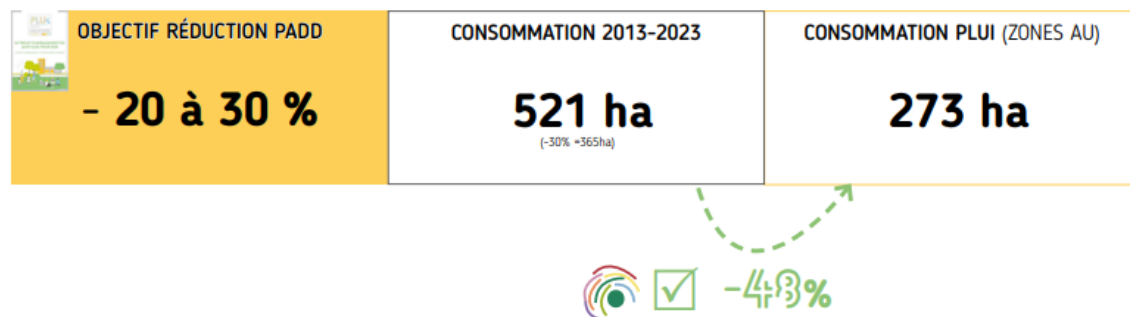
B. LES RÈGLEMENTS GRAPHIQUES – ANALYSE DES SURFACES

Zonage PLUi		Consommation engendrée	Surface dans le zonage du PLUi
A	A	0 ha	55 578 ha
	Af		12 ha
STECAL	STECAL	1 ha	
N	N	0 ha	10 259 ha
	Nj		11 ha
	Np		12 816 ha
U	Uaa	0 ha	399 ha
	Ub1		1547 ha
	Ub2		609 ha
	Ue		255 ha
	Uhc, Uhnc		397 ha
	Uxc		135 ha
	Uxia		78 ha
	Uxil		259 ha
	Uxm		117 ha
AU	AUe	20 ha	20 ha
	AUh	190 ha	190 ha
	AUxia	17 ha	17 ha
	AUxil	29 ha	29 ha
	AUxm	17 ha	17 ha

Zonage PLUi	Consommation engendrée	Surface dans le zonage du PLUi modifié
A	0 ha	55 578 ha – 0,60 ha
Af		12 ha
STECAL	1 ha	
N	0 ha	10 259 ha + 0,27 ha
Nj		11 ha
Np		12 816 ha
Uaa, Uab, Uac	0 ha	399 ha
Ub1		1547 ha - 0,33 ha
Ub2		609 ha - 2,44 ha
Ue		255 ha
Uhc, Uhnc		397 ha
Uxc		135 ha
Uxia		78 ha
Uxil		259 ha + 5,64 ha
Uxm		117 ha - 2,97 ha
AUe	20 ha	20 ha
AUh	190 ha	190 ha
AUxia	17 ha	17 ha
AUxil	29 ha + 0,76 ha	29 ha + 0,76 ha
AUxm	17 ha - 0,33 ha	17 ha - 0,33 ha

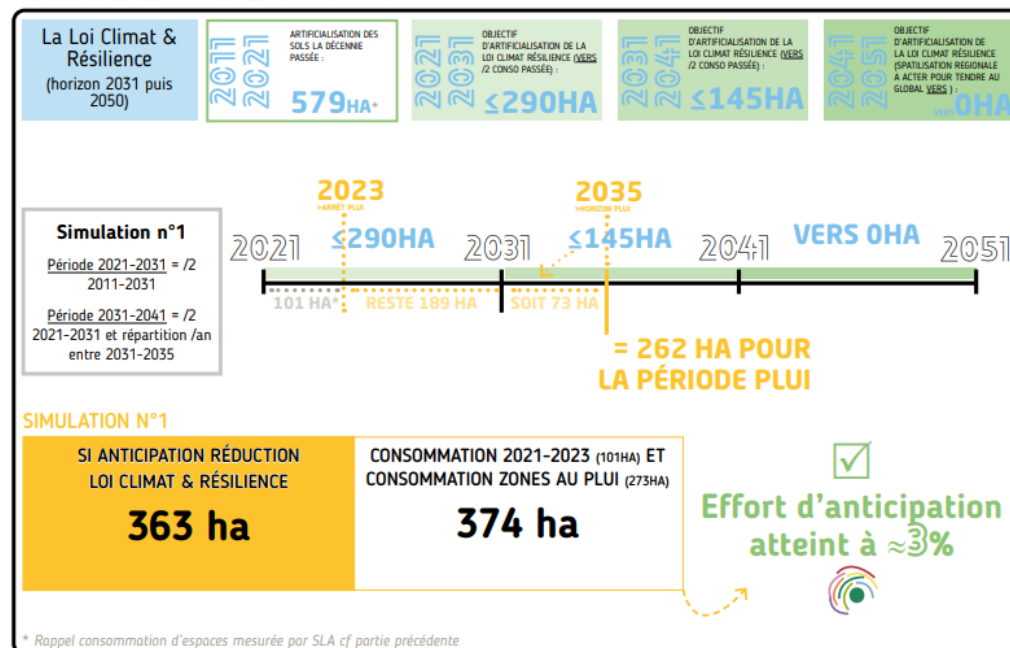
B. LES RÈGLEMENTS GRAPHIQUES – ANALYSE DES SURFACES

Par rapport au 10 dernières années

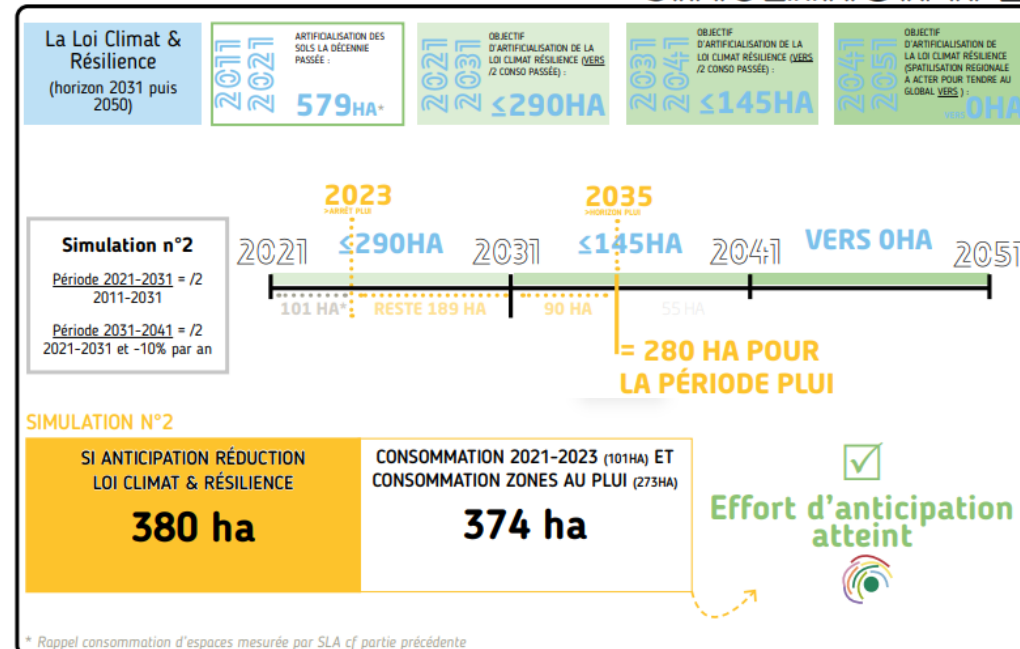


Anticipation de la loi Climat et Résilience

SIMULATION N°1



SIMULATION N°2





Retour avis PPA et communes

Demandes faites par la commune de Saint-Lô

Règlement écrit :

Zone Ub2 - aspect des constructions p.54 :

- Modifier la phrase en ajoutant « constructions, installations > << L'aspect des constructions, installations et extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public »

➤ Cet ajout va dans le sens d'une meilleure qualité de projet et permet d'asseoir juridiquement les avis émis puis repris dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme.

Zone Ub2 – clôtures p.57 :

- Modifier la phrase en ajoutant « < placé à l'intérieur de la parcelle > << Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage placé à l'intérieur de la parcelle »

➤ Ces ajouts permettront aux pétitionnaires une lecture simplifiée et sans ambiguïté des attendus.

Règlement écrit :

Zone Ue - destination des constructions p.76 :

- Ajouter au tableau l'interdiction des activités tertiaires.

➤ Exposer explicitement cette interdiction clarifiera la vocation de la zone Ue, destinée uniquement à conforter les grands pôles d'intérêt collectif et de loisirs, tel que nous l'avons définie.

Règlement graphique :

Parcelle cadastrée 502 CT 186 - rue de Torigni :

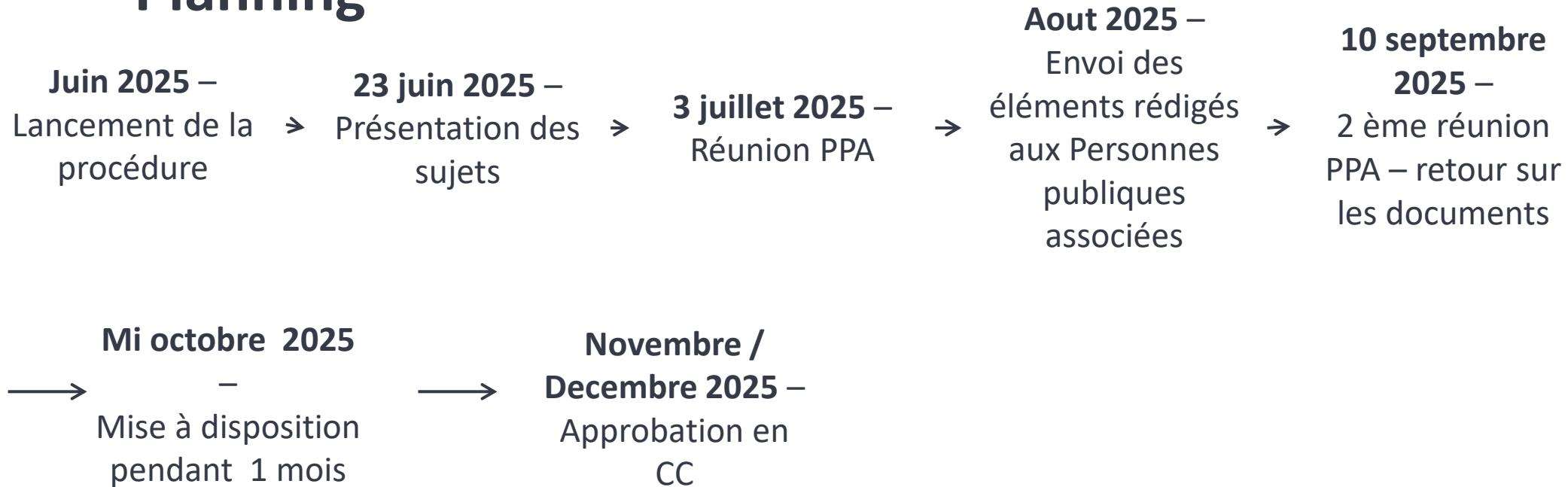
- Remettre en zonage mixte Ub2 au lieu de Ue

➤ Il s'agit d'une incohérence dans le zonage puisque cette parcelle se retrouve détachée de la zone Ue et enclavée dans la zone Ub2 puisque située de l'autre côté de la rue de Torigni.



Planning

Planning





Merci !