

# Plan Local d'Urbanisme

## 1. Rapport de présentation

### 1.2. Justification du projet et dispositions pour sa mise en oeuvre

---

## APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, Monsieur **Paul CHANDELIER**



Communauté de communes  
**Cingal - Suisse Normande**



**émergence**  
études et conseils en urbanisme

102 Ter, avenue Henry Chéron  
14000 Caen  
Tél : 02 50 08 76 48  
contact@emergence-urbanisme.fr



|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>1.2</b>         | <b>Rapport de présentation - "Justification du projet"</b>                                 |           |
| Table des matières |  |           |
| <b>1.</b>          | <b>Explication et justification des choix retenus dans le PLU</b>                          | <b>4</b>  |
| 1.1.               | Les choix en matière d'environnement et de paysage   | 5         |
| 1.2.               | Les choix en matière de développement urbain   | 10        |
| 1.3.               | Les choix en matière de déplacements   | 14        |
| 1.4.               | Les choix en matière de développement économique   | 15        |
| 1.5.               | Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur                                  | 17        |
| <b>2.</b>          | <b>Explication des logiques de découpage et des dispositions réglementaires</b>            | <b>26</b> |
| 2.1.               | Approche comparative POS/PLU   | 26        |
| 2.2.               | Le contenu des 13 articles   | 34        |
| <b>3.</b>          | <b>La délimitation et le contenu des zones</b>   | <b>37</b> |
| 3.1.               | Le contenu des zones   | 37        |
| 3.2.               | Les zones urbaines   | 39        |
| 3.3.               | La zone à urbaniser  | 45        |
| 3.4.               | La zone agricole   | 47        |
| 3.5.               | La zone naturelle  | 49        |
| <b>4.</b>          | <b>Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol</b>                       | <b>51</b> |
| 4.1.               | Motivations des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol                       | 51        |
| 4.2.               | Motivations des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol | 53        |
| <b>5.</b>          | <b>Incidences du projet sur l'environnement</b>  | <b>55</b> |
| 5.1.               | Impacts sur le milieu physique   | 55        |
| 5.2.               | Impacts sur le milieu naturel  | 56        |
| 5.3.               | Impacts sur le patrimoine historique et paysager   | 56        |
| 5.4.               | Impacts sur le milieu humain   | 58        |
| <b>6.</b>          | <b>Modalités d'évaluation</b>  | <b>62</b> |

# 1

## EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) se décline selon **quatre objectifs stratégiques** arrêtés par la commune pour le développement de son territoire. Pour donner corps à ces objectifs, des **orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement – elles-mêmes déclinées en actions plus spécifiques** – ont été définies et décrites dans le PADD.

### Enjeu 1 – Une commune rayonnante et solidaire

- 1) Développer les échanges à l'échelle du grand territoire
- 2) Confirmer les qualités de « pôle de proximité »
- 3) Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la Communauté de Communes

### Enjeu 2 – Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées

- 1) Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens
- 2) Équilibrer la répartition des fonctions urbaines
- 3) Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements
- 4) Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

### Enjeu 3 – Une commune ouverte et connectée

- 1) Organiser et favoriser les flux sur la commune
- 2) Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs
- 3) Renforcer le maillage des cheminements doux
- 4) Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune
- 5) Gérer au mieux les flux de circulation générés par la présence de la coopérative agricole

### Enjeu 4 – Une commune dont le développement économique est conforté

- 1) Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces
- 2) Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

### Enjeu 5 – Une commune articulant nature et urbanité

- 1) Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée
- 2) Protéger les espaces naturels les plus remarquables
- 3) Préserver et gérer les ressources naturelles
- 4) Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels
- 5) Modérer la consommation d'espaces naturels

Les **orientations du PADD** ont été définies dans le **respect des objectifs de développement durable** énoncés aux **articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme** et dans le respect du rapport de compatibilité avec les normes supérieures.

Ces objectifs intègrent la place qu'occupe aujourd'hui la commune de Saint-Sylvain dans le l'organisation territoriale du **SCOT Caen-Métropole**. Afin que la commune puisse tenir son rôle de pôle, dont le fonctionnement et les enjeux dépassent les limites communales, **les orientations, actions et projets du PLU s'inscrivent dans un territoire élargi.**

## 1.1 Les choix en matière d'environnement et de paysage

Le projet d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvain intègre la protection et la promotion de son environnement et de son cadre paysager. Ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

Le PADD met l'accent sur **la protection stricte du cadre de vie** et sur **les enjeux forts du développement durable** pour le devenir de la commune.

### 1.1.1) La préservation des espaces naturels sensibles

La commune n'est concernée par aucun périmètre ou inventaire d'espaces naturels protégés, qu'il s'agisse de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique) ou de site Natura 2000. Elle abrite toutefois des éléments de la trame verte et bleue du Scot, ainsi qu'un réservoir de biodiversité du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).

#### a) La protection des éléments de la trame verte et bleue de Caen-Métropole et d'un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE

La **rivière « La Muance »**, ainsi que son vallon, sont protégés par un règlement de type N protégeant de facto les différents éléments identifiés.

En outre, en zone N, **toute construction, pour être autorisée, doit être implantée à 20 mètres minimum des berges de la Muance conformément aux dispositions du SCOT. Cette disposition est traduite à l'article 6 de la zone considérée.**



Figure 1 - Les composantes de la trame verte de Caen-Métropole et du SRCE et le zonage réglementaire

## b) Les zones humides

Les **zones humides** sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :

 zones humides

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées ainsi qu'aux dispositions particulières suivantes.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.



Figure 2 - La matérialisation des zones humides sur le règlement graphique

Notons que pour l'essentiel, les **zones humides** identifiées se situent **en zone A et N** du futur PLU, réduisant ainsi le risque de leur détérioration ultérieure.

### 1.1.2) La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée par plusieurs périmètres dits « de risques et de nuisances ».

#### a) Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau est aujourd'hui identifié par la DREAL à l'intérieur des limites du vallon de la Muance. Il n'impacte que faiblement la zone agglomérée et urbanisée de la commune et aucunement les zones d'urbanisation future définies.



Le règlement graphique matérialise les parties du territoire concernées grâce à une trame spécifique :



**Zone inondable par débordement de cours d'eau**

Tout projet d'aménagement envisagé dans ces zones d'aléas devra respecter les prescriptions spécifiques qui figurent en introduction du règlement.

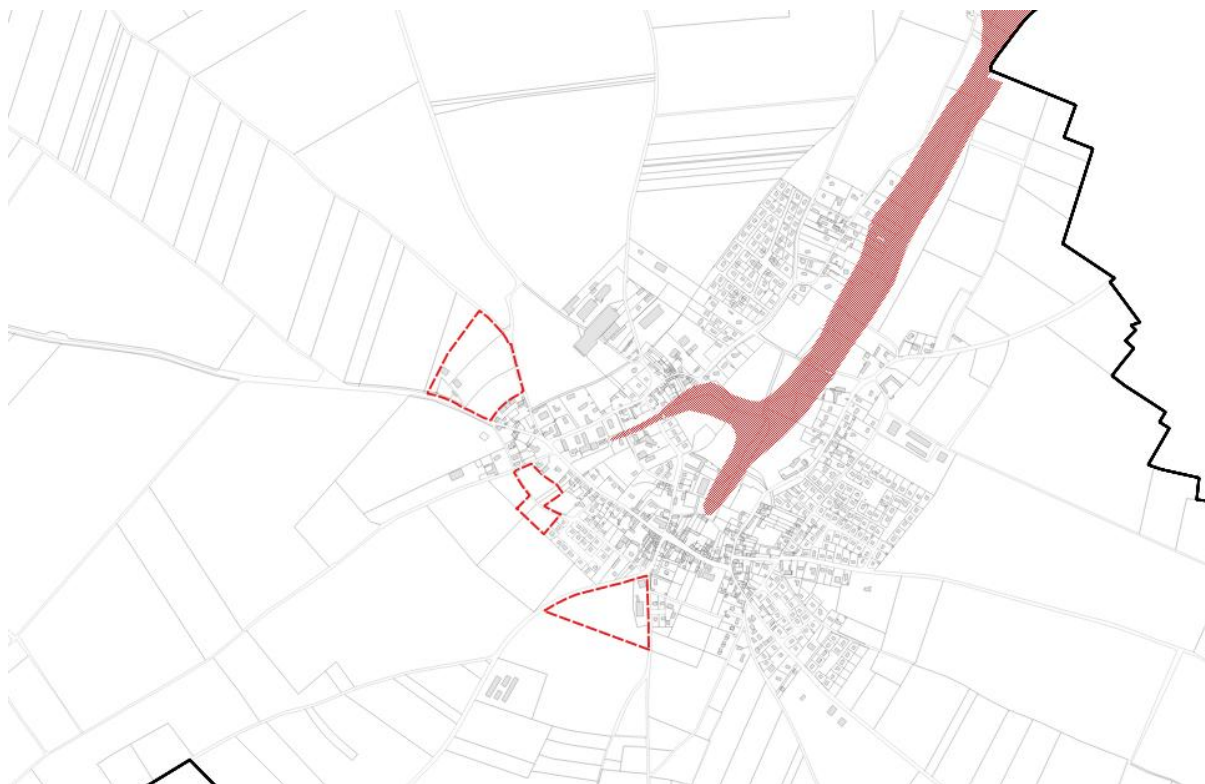
Elles interdisent :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Elles autorisent, en zone urbaine :

Les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
  - une distance minimale de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.



**Figure 3 - La prise en compte des risques naturels dans le PLU : le risque d'inondation par débordement des cours d'eau**



### **c) Le risque industriel**

Le PLU définit **une zone *non aedificandi*** sur la **zone UE** entre les habitations et les installations de la coopérative agricole.



Le dispositif défini est toutefois sensiblement différent du dispositif défini dans le PLU en vigueur, dans la mesure où ce dernier faisait peser l'obligation d'éloignement sur les habitations des tiers, en instaurant un recul (des habitations) vis-à-vis des installations de la coopérative.

**Le futur PLU inverse ici les perspectives** en définissant une zone *non aedificandi* sur le terrain de la coopérative (non plus à l'extérieur de celui-ci). Une inversion rendue possible par les possibilités d'extension encore importantes dont bénéficie cet établissement, y compris en tenant compte de cette zone inconstructible.

#### **1.1.3) La valorisation des paysages naturels et la protection des éléments remarquables**

La protection des boisements d'Authie est assurée au moyen de deux outils règlementaires adaptés à la taille des boisements à leur nature, aux aménagements nécessaires.

- la protection au titre de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- la protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) La protection au titre des EBC**

Les Espaces Boisés Classés sont matérialisés sur les sites d'intérêt paysager et écologique.

#### **b) La protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 sont principalement des haies bocagères, au contact de la zone urbaine ou non.

Outre leur intérêt sur le plan hydraulique, elles assurent un rôle de zone tampon avec les espaces agricoles et exercent un effet structurant sur le paysage.



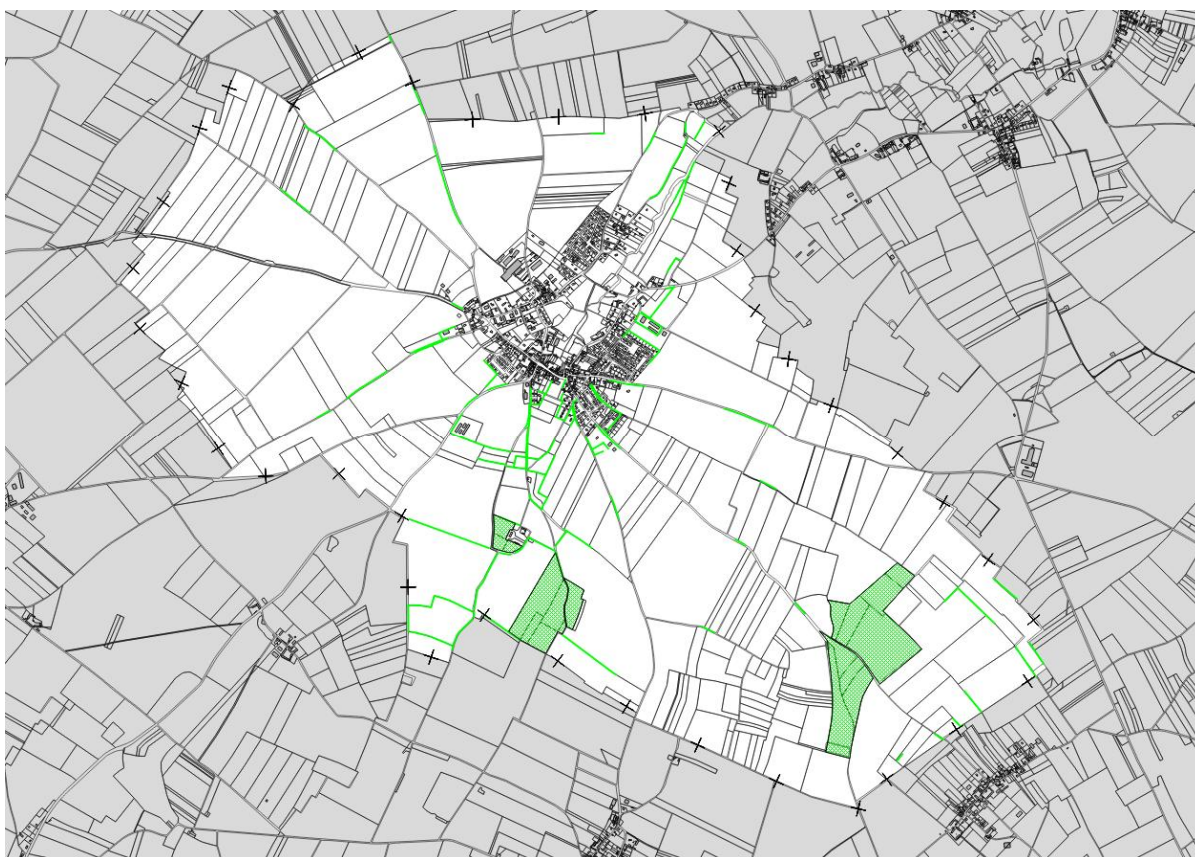


Figure 5 - Les espaces boisés et les haies protégées dans le PLU

## 1.2 Les choix en matière de développement urbain et de l'habitat

### 1.2.1) Un projet de développement adapté aux objectifs de confortement de la commune conformément au Scot

Dans son projet de développement, la commune veille à préserver autant que faire se peut ses espaces naturels et agricoles, tout en permettant d'assurer un développement suffisant pour conforter sa position de « pôle de proximité » à l'échelle du bassin de vie qui est le sien.

La commune constitue aujourd'hui un pôle de services non négligeable pour les communes alentour, que ce soit au travers de son appareil commercial (qui pourrait encore être renforcé dans les années qui viennent avec l'implantation d'une moyenne surface ; cf. OAP), de ses équipements scolaires (la commune accueille le groupe scolaire le plus important de tout le territoire du SINGAL) ou sportifs.

Sur un plan programmatique, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation à des fins d'habitat de **8,8 hectares environ (hors densification des espaces déjà urbanisés)**.

Plusieurs espaces de projet sont identifiés :

- **3 zones 1AU** de tailles et de formes variable réservées à **la réalisation d'opérations d'habitat**, d'une contenance totale de **8,8 hectares** environ ;
- **une zone urbaine de projet (UP)** correspondant au projet de **requalification urbaine de l'ancien site de la SIAM** (coopérative agricole). Ce site de 8 000 m<sup>2</sup> environ devrait accueillir à terme de nouveaux m<sup>2</sup> services et commerces, dont le nouveau gymnase en cours de construction.

**110 logements** sont ainsi programmés en zone 1AU. Un développement résidentiel non négligeable, mais qui s'explique ici par la volonté de pérenniser l'offre de services de la commune – qu'il s'agisse de services publics ou privés – de manière à **conforter et à préserver dans la durée le rôle de pôle de proximité qui est celui**

de la commune. À ces 110 logements, s'ajoutent également **une trentaine de logements réalisés par voie de densification ou renouvellement urbain** ; les nouvelles dispositions réglementaires définies en zone U devant permettre d'atteindre cet objectif.

Au-delà, ce **dimensionnement du projet** correspond aux **dispositions prises par le SCOT en matière d'enveloppe foncière** réservées aux extensions urbaines à vocation d'habitat. Le DOG du SCOT dispose en effet qu'en l'absence de P.L.H ou de PLU communautaire arrêté, et ce pour les communes de l'espace rural ou périurbain – l'espace total qui pourra être ouvert à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante :

**Nombre de logements (au 1er janvier de l'approbation du SCoT) X 0,025** = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme. Le DOG précise en outre que ce potentiel, défini pour une durée de 20 ans à compte de la date d'approbation du SCOT ne pourra être inférieur à 2 hectares.

Ce potentiel est défini pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, soit le 20 octobre 2011 et correspond aux **13,8 ha** évoqués plus haut.

Au regard des objectifs de croissance démographique définis par la commune – soit, **un gain de 250 habitants à échéance du PLU (2025)** – le **besoin en logements** a été défini de la façon suivante :

#### **Modélisation du point d'équilibre :**

|                             | 2018                       | 2028         |            |
|-----------------------------|----------------------------|--------------|------------|
| population totale           | <b>1 428<sup>(*)</sup></b> | <b>1 678</b> |            |
| Nombre moyen d'occupants/rp | 2,68                       | 2,55         |            |
| résidences principales      | 531                        | 658          |            |
| RS                          | 3                          | 3            |            |
| LV                          | 19                         | 25           |            |
| <b>Parc total</b>           | <b>553</b>                 | <b>686</b>   |            |
| <b>construction neuve</b>   |                            |              | <b>140</b> |

|                                  | 2018-28   |
|----------------------------------|-----------|
| renouvellement du parc           | 7         |
| deserrement des ménages          | 29        |
| variation résidences secondaires | 0         |
| variation logements vacants      | 6         |
| <b>point mort</b>                | <b>42</b> |
| effet démo                       | 98        |
| Construction neuve               | 140       |

|                                  | 2018-28/an |
|----------------------------------|------------|
| Renouvellement                   | 0,7        |
| Desserrement                     | 2,9        |
| variation résidences secondaires | 0,0        |
| variation logements vacants      | 0,6        |
| <b>point mort</b>                | <b>4,2</b> |
| effet démo                       | 9,8        |
| Construction neuve               | 14,0       |

*(\*) Population INSEE 2014 – les données ci-dessus ont été arrondies à l'entier supérieur ou inférieur selon les cas, expliquant certains décalages dans les totaux affichés*

- **Population projetée à l'horizon 2028 : 1 678 habitants** (soit, une croissance annuelle d'environ 1,5% contre 3,0% ces 15 dernières années) ;
- **Desserrement – nombre moyen d'occupants/résidence principale – projeté à l'horizon 2030** : 2,55 contre 2,68 aujourd'hui (soit, un phénomène de desserrement globalement identique à la période précédente, mais qui n'est toutefois envisageable qu'à la condition de répartir l'effort de construction neuve de façon homogène sur la durée du plan et de développer une offre résidentielle adaptée aux ressources des jeunes ménages) ;
- **Basculement des résidences principales dans le parc résidences secondaires** : au vu des caractéristiques de la commune, ce phénomène est toutefois quasi nul intrinsèquement (0 par an) ;

- **Augmentation parc logements vacants** : 0,6 par an lié au vieillissement d'une petite partie du parc de logements de la commune ;
- **Renouvellement du parc ancien** : 0,7 logement par an sur la durée du plan, contre 0,1 actuellement. Ce mécanisme est révélateur d'un vieillissement du parc de logements, dont les effets étaient déjà visibles sur la période précédente ;
- **Point mort projeté** : 42 logements environ sur la durée du plan, soit 4,2 logements par an, contre 3,5 environ logements par an aujourd'hui ;
- **Construction neuve projetée à l'horizon 2028** : 140 logements au total, dont 70% environ destinés à la croissance, les 30% restants ayant pour fonction de compenser le phénomène de desserrement des ménages pour l'essentiel ;

**Les logements destinés à la croissance permettront un gain de 250 habitants environ.**

- **Foncier utilisé : 8,8 ha environ** + terrains en zone U pour un équivalent de 30 logements.

### 1.2.2) Un projet encourageant la mixité des formes urbaines

Dans un souci de **mixité sociale, typologique et fonctionnelle**, et conformément aux dispositions du SCOT, le **document des OAP** précise que l'aménagement de ces secteurs devra veiller à rendre possible une certaine diversification des typologies et à défaut, du parcellaire.

Ainsi, et bien que le SCOT ne définisse aucune obligation pour la commune en la matière, les **orientations graphiques** définissent des **secteurs à privilégier pour le développement de programmes ou de constructions plus denses** (habitat en bande, maisons jumelées...) que la moyenne définie.

Sur la question de la gamme des logements à réaliser, ces opérations veilleront, dans la limite des dispositifs incitatifs ou politiques mis en place par l'État et de la réceptivité du marché, à **ne pas rendre impossible une certaine diversité** : locatif privé conventionné, accession sociale à la propriété, logement social, etc. Au vu des incertitudes qui pèsent aujourd'hui sur le devenir des dispositifs existants, mais aussi et surtout, sur les moyens alloués (par l'État notamment), le parti a été pris de ne définir aucune obligation sur ce plan, comme l'y autorise le SCOT ; et ce, afin d'éviter tout blocage d'opération.

La densité minimale moyenne nette prescrite sur les 3 secteurs ne devra pas se situer en deçà de **15 logements à l'hectare de densité moyenne nette** en cohérence avec l'objectif de densité défini dans les OAP.

Le règlement écrit quant à lui définit plusieurs dispositions n'entravant pas l'atteinte de cet objectif de diversité typologique et l'encourageant au contraire dans une certaine mesure :

- la **construction sur les limites séparatives** est rendue possible dans les zones urbaines et à urbaniser réservées principalement à l'habitat (UA, UB, UP et 1AU),
- les **règles d'emprise au sol** définies sont de nature à permettre une certaine densification de la zone urbaine (entre 50% et 65% dans les zones susmentionnées),
- enfin, **les règles de hauteur** définies – 12 m, voire non réglementé en UP – sont de nature à permettre une élévation raisonnable des constructions neuves.

### 1.2.3) Un projet cohérent avec le statut de commune « pôle de proximité »

La commune constitue un « **pôle de proximité** » **vis-à-vis des communes alentour**. Le projet vise donc à conforter l'attractivité de la commune en garantissant de bonnes conditions de fonctionnement aux commerces, services et équipements.

#### a) Conforter la centralité actuelle et permettre l'émergence de nouvelles polarités

Le **renforcement des services et commerces le long de la rue du 18 juillet 1944** se traduit par la définition d'une zone UA, dont le règlement autorise explicitement les constructions à usage de commerces et de services.

Si plusieurs **dispositions réglementaires spécifiques à la zone UA** visent à conforter le centre bourg en termes de densité, de volumétrie et de mode d'implantation (règles d'alignement, hauteur, emprise au sol...). La zone urbaine dans son ensemble est assortie d'un cadre réglementaire favorable à la mixité fonctionnelle et à l'émergence de nouvelles polarités.

Le règlement définit également **une zone spécifique (UP) sur l'emprise du site de la SIAM** afin de faciliter la mise en œuvre du **projet de reconversion de la friche** de la SIAM. Les dispositions de cette zone – volontairement réduites – permettront ainsi de tenir compte des évolutions programmatiques du projet chemin faisant. L'ambition affichée par la commune sur ce site est la constitution à terme de nouvelle polarité complémentaire au cœur de bourg (commerces, services). Un gymnase est en cours de réalisation sur le site, tandis qu'une crèche devrait prochainement y voir le jour.

Enfin, le document des OAP définit un emplacement préférentiel pour la **réalisation d'un centre commercial de proximité** dans le cadre des orientations définies pour l'opération « rue des Canadiens ». Cet emplacement fait suite à plusieurs sollicitations de la commune de la part d'une enseigne nationale et dont l'ambition consisterait à transférer la supérette actuelle au sein de la nouvelle opération programmée.

## **b) Maintenir un niveau d'équipement cohérent avec le rayonnement naturel de la commune**

Le projet de développement s'appuie sur un niveau d'équipement en adéquation avec l'objectif de croissance démographique, et avec le rôle de pôle de proximité que joue et jouera la commune de Saint-Sylvain.

Outre la création de la zone UP qui permettra de renforcer l'offre de services sur la commune, l'article 2 des zones UA, UB et 1AU rend de facto possible la réalisation de constructions liées aux services d'intérêt collectif et dispense ces constructions des obligations en matière d'emprise au sol.

### **1.2.4) Un projet prenant en compte les possibilités de densification et/ou de renouvellement de la zone urbaine**

En termes de **méthodologie**, ce travail de recensement a été établi de la façon suivante :

- identification des parcelles non bâties à l'intérieur des **zones urbaines U « mixtes »** (au sens réglementaire du terme), soit **les zones UA, UB et UD**,
- sélection des parcelles, dont au moins un segment est au contact d'une voie ou d'une emprise publiques, voire d'une voie privée.

Le travail a consisté ensuite à opérer **un dernier tri** en procédant à l'élimination des terrains ou unités foncières non appropriées ou sortant du champ de ce que l'on cherchait à mettre en exergue :

- espaces publics : places, zones de stationnement...
- équipements publics : cimetières, terrains de sport...
- voirie et espaces communs des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...),
- jardins privatifs immédiatement contigus à une propriété occupée,
- construction déjà existante.



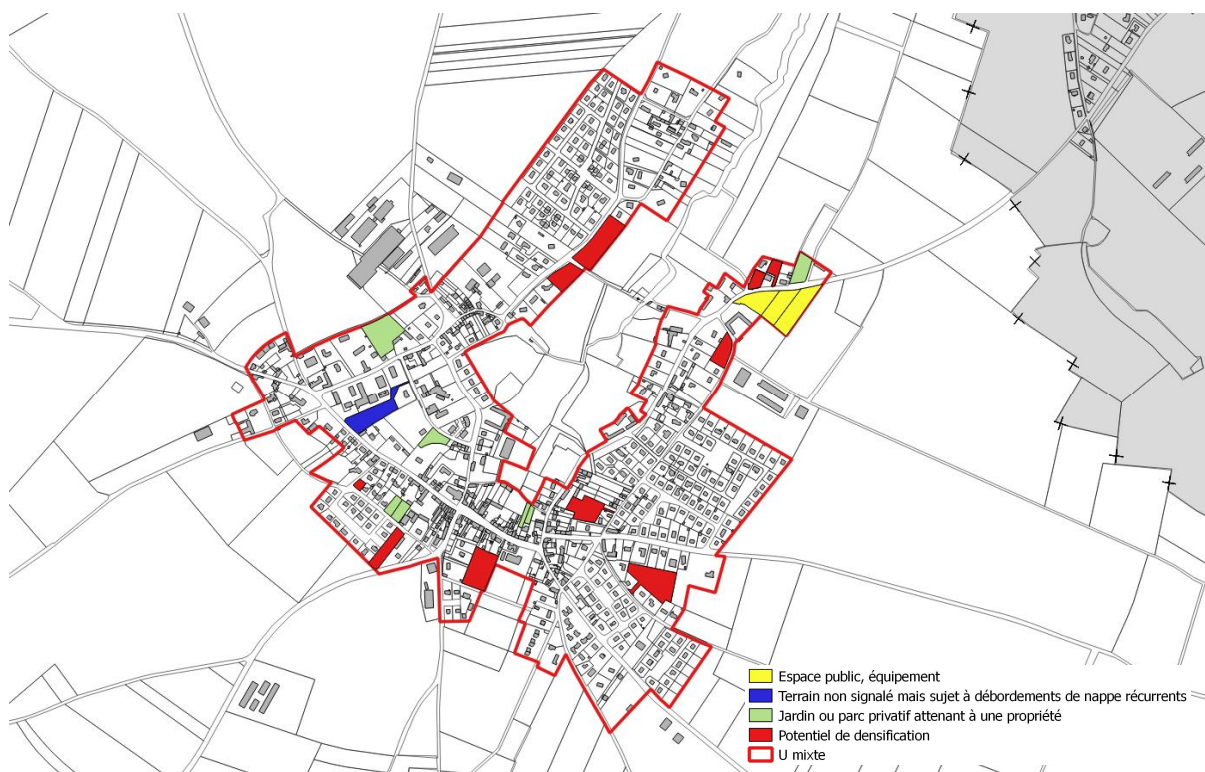


Figure 6 - Les "dents creuses" identifiées sur le bourg de Saint-Sylvain

Le **potentiel de densification** correspondant aux « dents creuses » identifiées **sur la commune** selon la méthode précisée plus haut est de **28 260 m<sup>2</sup> environ**.

**Ce potentiel a été pris en compte lors de l'élaboration des différents scénarii ayant présidé à la définition des orientations générales d'aménagement et de développement qui sous-tendent le projet communal.**

#### 1.2.5) La prise en compte des possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation dans les zones A et N

Depuis la loi ALUR, les **bâtiments d'habitation** compris dans les zones A et N peuvent **faire l'objet d'une extension – ou être complété par des annexes – à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère.**

Les **autres bâtiments existants en zone A et N** en revanche ne peuvent faire l'objet d'une **extension que lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** et forestière.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement du PLU fixe pour les zones A et N les **conditions de hauteur, d'implantation et de densité** des extensions, permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

**Sont ainsi pris en compte les 4 conditions inscrites dans les textes : zone d'implantation, hauteur, emprise et densité :**

##### Zone d'implantation

Pour les habitations, la définition de cette zone d'implantation résulte de l'application simultanée des dispositions des articles 2, 6, 7, 8 et 9.

Pour les annexes, cette zone d'implantation est désormais définie à l'article 2, à la fois pour les annexes aux habitations et pour les abris pour animaux.



## Hauteur

La hauteur des habitations et des annexes est désormais précisée aux articles 2 et 10 en distinguant là encore les extensions des habitations elles-mêmes, les annexes aux habitations et les abris pour animaux.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations (habitation + annexe) est définie à l'article 9. Une nouvelle fois, habitations, annexes et abris pour animaux sont distingués et font l'objet de dispositions spécifiques.

## Densité

La densité résulte de l'application cumulée des dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement des zones A et N, et en particulier de l'application cumulée des articles 9 et 10, tandis que la densité maximale autorisée est définie à l'article 2.

Enfin, l'article 1 des zones A et N **interdit explicitement toute transformation d'annexes** (aux habitations) **en habitations** afin d'écarter tout dévoiement des dispositions du code de l'urbanisme.

## 1.3 Les choix en matière de déplacements

Les actions programmées en matière de déplacements – qui ne trouvent pas toutes de traduction directe sur le plan réglementaire – sont de deux ordres :

- Les actions relevant du fonctionnement urbain de la commune et des circulations automobiles en particulier,
- les actions relevant de la problématique des liaisons douces.

### 1.3.1) L'amélioration des déplacements et circulations automobiles

Outre les élargissements de voie automobile programmés en vue de la réalisation d'opérations d'habitat – des emplacements matérialisés au travers de la création de deux emplacements réservés (emplacements réservés n°1 et n°2) – le PLU a pour ambition d'apporter une réponse à des difficultés aujourd'hui générées par le flux de véhicules lourds liés à la coopérative agricole.

Comme le souligne le diagnostic territorial, le précédent PLU fut l'occasion pour la commune de réaffirmer sa volonté de **supprimer à terme le transit de poids lourds** le long de la rue de Montsaureuil ou au cœur du village. Un principe induisant la réalisation d'une **nouvelle desserte de la zone d'activité** et d'une **déviatio**  
**n du village** orienté est/ouest.

L'objectif ici visait **une meilleure cohabitation à court terme entre le trafic de transit à travers le bourg et les flux internes** par le réaménagement de la voie principale (aménagement réalisé avec l'intervention sur la rue des Canadiens) et la création du réseau de rue radiales (non réalisé).

L'enjeu que constitue **le soulagement du centre-bourg est toujours d'actualité** aujourd'hui et pourrait à nouveau revenir au cœur des débats à l'occasion de la modernisation de la N158 (et la création éventuelle d'un demi-échangeur souhaitée par la commune).

Dans l'attente de cette modernisation de la N158, **la commune entend agir à l'échelle qui est la sienne** et s'appuyer sur l'opération programmée rue des Canadiens pour permettre aux véhicules lourds se dirigeant sur la coopérative de **rejoindre cette dernière depuis la D183 (rue des Canadiens) sans emprunter les voies du centre-bourg** (rues Montsaureuil et du 18 juillet 1944).

L'OAP définie pour l'opération rue des Canadiens défend ce principe et indique cette opération s'inscrit dans un plan plus vaste visant à aménager progressivement ce qui pourrait s'apparenter à **une "voie de contournement"** entre la D183 et la D129. L'OAP précise ainsi que, sur le plan fonctionnel, il conviendra de limiter les accès direct sur la voie principale de manière à ce que cette dernière puisse jouer son rôle de voie de transit.

De même, **le règlement graphique et écrit du PLU précise le tracé de cette future liaison** en vertu de l'application de **l'article L.151-38 du code de l'urbanisme**.

### 1.3.2) Le renforcement des liaisons douces

Le règlement du PLU matérialise plusieurs **emplacements réservés destinés à la réalisation de deux cheminements piétonniers** (emplacements réservés n°4 et n°5) complétant ainsi que les cheminements déjà existants.

Au-delà des emplacements réservés eux-mêmes, **les OAP définissent également des tracés de principe en vue de l'aménagement de liaisons douces**, dont certaines pourront être reconnectées à terme sur des chemins ruraux d'intérêt (opérations Saint-Sébastien, Chemin des Fauces et rue des Canadiens notamment).

Enfin, le PADD à la suite du diagnostic territorial établi insiste largement sur la nécessité de faire **du vallon de la Muance et ses espaces connexes** (véritable colonne vertébrale verte et bleue de la commune) **un élément fédérateur à l'échelle de la commune** (depuis les espaces publics urbains à dominante végétale... actuels ou à venir situés en cœur de bourg, jusqu'à l'échelle du grand paysage). **Une trame qui pourra servir de point d'ancrage à la valorisation de l'espace public et à l'aménagement d'itinéraires de déplacements doux** en site propre.

Ce principe est réaffirmé sur le plan réglementaire par **la matérialisation sur le règlement graphique de tracés de principe** sur le périmètre du vallon en question en vue de la réalisation de plusieurs cheminements.

Notons que les discussions sur ce point étant largement engagées aujourd'hui avec les différents propriétaires concernés, la nécessité de créer les emplacements réservés correspondants a été écartée.

## 1.4 Les choix en matière de développement économique

### 1.4.1) Conforter et renforcer l'appareil commercial existant

L'attention portée à **l'appareil commercial** vise d'une part, le **renforcement des centralités** sur la commune (voire la création de nouvelles), d'autre part le maintien de son **«effet polarisant»** à l'échelle du bassin de vie.

Comme indiqué plus haut, l'OAP rue des Canadiens définit un emplacement spécifique pour la réalisation d'une moyenne surface commerciale, de même, la zone UP (résorption de la friche de la SIAM) a pour ambition la création d'une nouvelle centralité accueillant à terme de nouveaux commerces et services.

Pour ce qui a trait ensuite à l'existant, diverses **dispositions réglementaires** sont prises afin de **maintenir et/ou renforcer les activités commerciales**. Ainsi, en zone UA notamment (zone de centralité principale accueillant la quasi-totalité des commerces de proximité), une exonération des obligations de création de places de stationnement. L'article 12 stipule en effet que les normes imposées ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus et que sont par-là même exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.

Enfin, l'article 2 des zones UA, UB et 1AU autorise tout type de construction liée à l'habitation et à l'activité urbaine en général, à la condition de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec celle-ci.

### 1.4.2) Préserver les activités liées à l'agriculture et à ses prolongements

Le Plan Local d'Urbanisme a été conçu de manière à **limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole**. Malgré un prélèvement de l'ordre de **5,8 ha** les effets de la mise en œuvre du projet sur les exploitations concernées devraient être limités en raison du faible prélèvement opéré sur leurs domaines agricoles respectifs.

#### Opération « chemin de Fauces »

Sur les 3,1 ha correspondant au terrain d'assiette de l'opération, **2,6 ha ont une vocation agricole** aujourd'hui. La SAU de l'exploitation concernée est 130 ha. La parcelle prélevée correspond à 2,0% de la SAU de cette exploitation.

### Opération « chemin des Jardins »

Sur les 1,3 ha correspondant au terrain d'assiette de l'opération, seuls **5 000 m<sup>2</sup> ont une vocation agricole** aujourd'hui. La SAU de l'exploitation concernée est 65 ha. La parcelle prélevée correspond à 0,75% de la SAU de cette exploitation.

### Opération « rue des Canadiens »

Sur les 4,4 ha correspondant au terrain d'assiette de l'opération, **2,7 ont effectivement une vocation agricole** aujourd'hui. Deux exploitants interviennent aujourd'hui sur deux parcelles distinctes (d'une contenance de 1,5 ha et 1,2 ha).

La première exploitation exploite aujourd'hui 190 ha (0,8% de terres prélevées), la seconde exploite 130 ha (0,9% de terres prélevées).

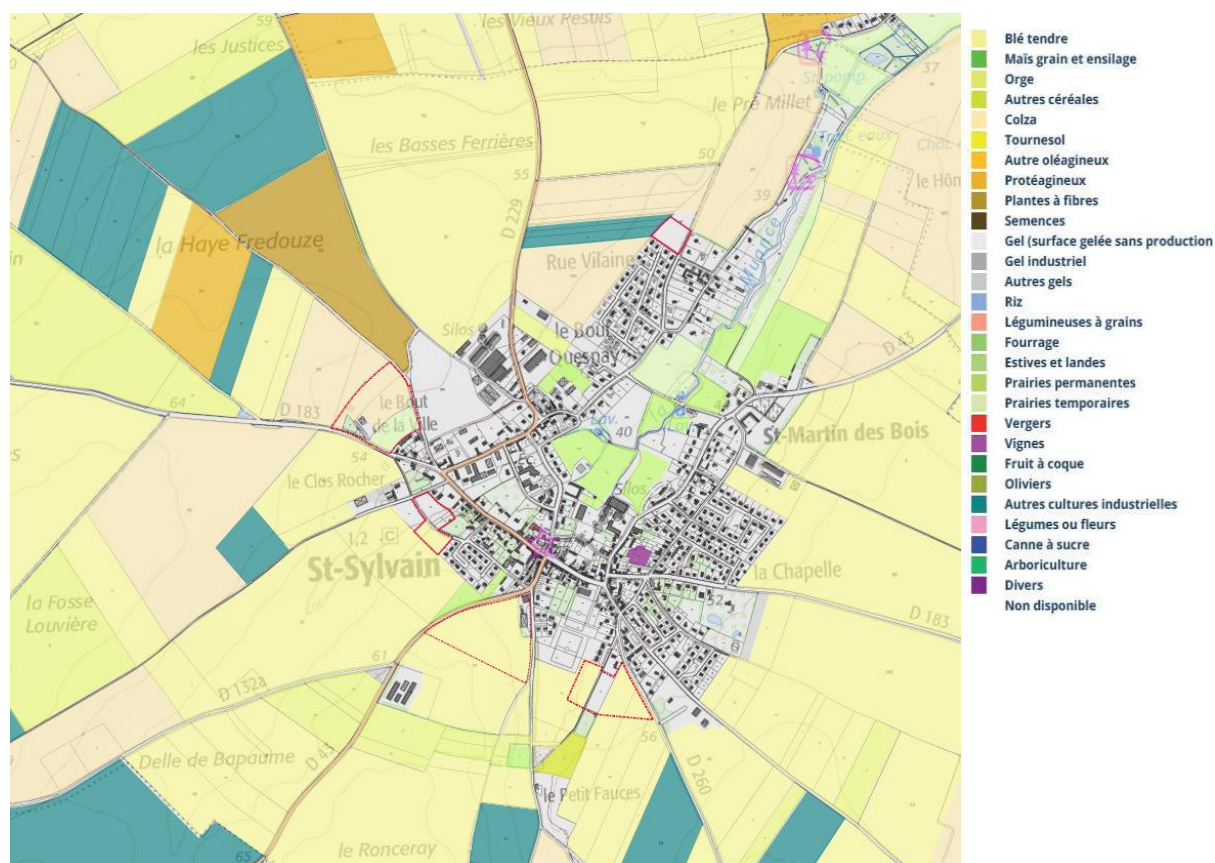


Figure 7 - L'impact des projets en zone AU sur le domaine agricole (source : RPG 2013)

Sur les **8,8 ha de zones AU** créés, **5,8 ha ont donc un usage agricole** ; soit, 65% environ des surfaces concernées. Avec une SAU totale de l'ordre de 1 175 ha identifiée sur la commune, **la diminution de la SAU devrait représenter environ 0,5% de la SAU totale de la commune.**

## 1.5 Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

### 1.5.1) Cadre législatif

L'**article L.131-4 du code de l'urbanisme** indique que le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. (...)

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'**article L. 212-1 du code de l'environnement**, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Ce chapitre a vocation à présenter et justifier la prise en compte des différents schémas, documents ou plans approuvés aujourd'hui ou en cours d'élaboration avec lesquels le P.L.U. de Saint-Sylvain doit être compatible.

Il s'agit des documents suivants :

- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie,

### 1.5.2) La Directive Territoriale d'Aménagement

La **DTA de l'estuaire de la Seine** fixe un certain nombre de grands objectifs et principes (mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages, prise en compte des risques, accompagnement des échanges et déplacements des personnes...), repris par le S.C.O.T avec lesquels le projet communal se doit d'être compatible.

Ce document identifie surtout le secteur géographique sur lequel se situe la commune comme étant **un secteur à forts enjeux sur la question des déplacements** avec notamment la question du projet de contournement sud de l'agglomération caennaise.

Ce projet n'appelle toutefois la prise d'aucune disposition spécifique dans le document de la commune.

### 1.5.3) Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.)

| Orientations et objectifs du PRQA   | La traduction dans le PLU                            |
|---|--|
| Orientation 1 – Observer, rechercher et alerter   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Veille scientifique et soutien à la recherche</li></ul>   | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme |
| Orientation 2– Anticiper, intégrer et piloter   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Création d'un comité de l'air et d'un observatoire</li></ul>  | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme |
| Orientation 3– Communiquer, sensibiliser et former  |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Plan de communication auprès de la communauté éducative, du grand public et des professionnels du bâti et de l'équipement, des élus locaux, des entreprises, des professionnels de l'agriculture et du mode médical</li></ul> | ✓ Hors champ d'application du PLU                    |

## a) Orientations et objectifs généraux

| Orientations et objectifs du PRQA  | La traduction dans le PLU   |
|--|---|
| <b>Orientation 4 – Intégrer la problématique qualité de l'air et gaz à effet de serre dans l'aménagement du territoire et la gestion du cadre de vie</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, intégrer et piloter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire les déplacements et les distances.</li> <li>- favoriser le chauffage collectif et les réseaux de chaleur recourant aux énergies renouvelables</li> </ul> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Limiter l'étalement urbain</li> <li>✓ Promouvoir la réalisation de programmes respectueux de l'environnement</li> <li>✓ Autoriser, voire favoriser, les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul> |
| <b>Orientation 5 – Favoriser des activités agricoles plus respectueuses de la qualité de l'air</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, intégrer et piloter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- inciter les agriculteurs à réduire l'utilisation de produits fertilisants et phytosanitaires en particulier à proximité des zones d'habitat</li> <li>- promouvoir la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans les exploitations agricoles.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul>   |

## b) Orientations et objectifs spécifiques

| Orientations et objectifs du PRQA   | La traduction dans le PLU   |
|---|---|
| <b>Orientation 6 – Favoriser des activités industrielles plus respectueuses de la qualité de l'air</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, sensibiliser et former : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans les exploitations industrielles.</li> </ul> </li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser Les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul> |
| <b>Orientation 7 – Favoriser des transports plus respectueux de la qualité de l'air</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, sensibiliser et former</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>   |
| <b>Orientation 8 – Favoriser les activités artisanales et tertiaires plus respectueuses de la qualité de l'air</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Observer, rechercher, alerter</li> <li>Communiquer, sensibiliser et former</li> <li>Anticiper, sensibiliser et former <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'efficacité énergétique dans la construction, rénovation de bâtiments de bureaux, d'ateliers et d'établissements scolaires et de logements sociaux.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Autoriser voire favoriser les dispositifs et matériaux bioclimatiques, écologiques et d'énergies renouvelables.</li> </ul> |



| Orientation 9 – Préserver la qualité de l'air chez soi et autour de chez soi   |                                   |
|--|-----------------------------------|
| • Observer, rechercher, alerter  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| • Communiquer, sensibiliser et former  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| • Anticiper, sensibiliser et former  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| Orientation 10 – Proposer des modes de transports de personnes plus respectueux de la qualité de l'air, du climat et de la santé |                                   |
| • Observer, rechercher, alerter  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| • Communiquer, sensibiliser et former  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| • Anticiper, sensibiliser et former  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| Orientation 11 – Mieux informer sur la radioactivité dans l'air ambiant  |                                   |
| • Observer, rechercher, alerter  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| • Communiquer, sensibiliser et former  | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| ➔ Anticiper, sensibiliser et former  | ✓ Hors champ d'application du PLU |

**Le PRQA a été intégré depuis au SRCAE (Schéma Région Climat Air Energie).**

#### 1.5.4) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

En 2011, l'État et la région Basse-Normandie ont engagé l'élaboration d'un schéma régional de cohérence écologique.

Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été **adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014**, après son **approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014**.

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver et restaurer les continuités écologiques afin de conserver la biodiversité, remarquable et ordinaire, aujourd'hui menacée. Il comprend la création d'une trame verte et bleue (TVB), qui doit être mise en œuvre sur l'ensemble du territoire national.

Le SRCE identifie **plusieurs éléments à prendre en compte par les documents d'urbanisme** et les projets d'aménagements :

- les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques dont 7 enjeux régionaux définis comme prioritaires ;
- les continuités écologiques régionales : les réservoirs de biodiversité sont interconnectés entre eux grâce aux corridors écologiques paysagers identifiés sous la forme de matrices verte et bleue et en corridors bocagers régionaux ;
- des objectifs par grands types de milieux : ces objectifs ont été ajoutés au sein du plan d'action stratégique afin de permettre une meilleure prise en compte de ces éléments fondamentaux des continuités écologiques ;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique ;
- l'ensemble des recommandations proposées pour accompagner les collectivités locales à décliner la Trame verte et bleue à leur échelle (vade-mecum).

Ces éléments sont à prendre en compte lors de l'élaboration/révision de documents d'urbanisme ou lors de la définition de projets d'aménagements. Les modalités de prise en compte de chacun sont précisées au sein du programme d'actions.

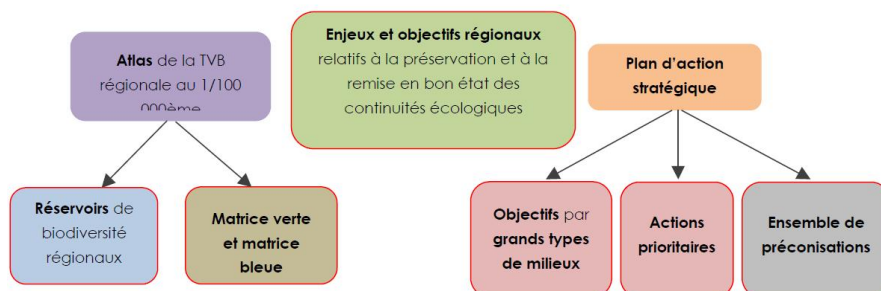


Fig. 4 : les différentes composantes du SRCE à prendre en compte par les documents d'urbanisme et projets d'aménagement

### Secteurs d'intérêt

Trame bleue Haut bassin de la Paquaine

Trame verte Complexe boisé de St-Hubert : secteur intérieur

Falaises des Vaches noires : secteur littoral

Plaine de Sées : secteur fragilisé

Trame verte et trame bleue Complexe zones humides et bois

### Composantes de la TVB régionale

- Réservoirs de cours d'eau
- Corridors de cours d'eau
- Réservoirs de zones humides
- Réservoirs de milieux boisés et ouverts
- Réservoirs de milieux boisés
- Réservoirs de milieux ouverts
- Réservoirs littoraux

### MATRICE BLEUE

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

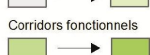
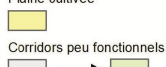
Corridors écologiques



### MATRICE VERTE

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Plaine cultivée



### Éléments fragmentants

- Principaux points de conflits cours d'eau
- Principales zones bâties (> 5 ha)
- Autoroutes
- Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour
- Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour
- Voies ferrées

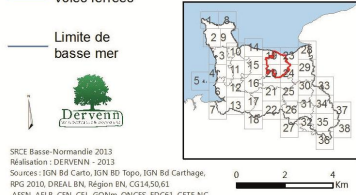


Figure 8 - La commune de Saint-Sylvain et les différentes composantes de la trame verte et bleue du SRCE

## a) Orientations et objectifs généraux

| Orientations et objectifs du SRCE   | La traduction dans le PLU                            |
|---|--|
| Enjeu 1 – La connaissance   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région</li> </ul>  | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Caractériser l'intérêt écologique de secteurs potentiellement riches en éléments favorables aux continuités écologiques</li> </ul> | ✓ Idem   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Localiser finement et de façon homogène les espèces sur le</li> </ul>  |  |

|  |        |
|--|--------|
| territoire régional  | ✓ Idem |
| • Localiser finement les espèces végétales et animales invasives sur le territoire régional                          | ✓ Idem |
| • Identifier et hiérarchiser les obstacles en fonction de leur impact sur les continuités écologiques de cours d'eau | ✓ Idem |
| • Obtenir une vision régionale fine et homogène des éléments fragmentant les continuités terrestres                  | ✓ Idem |

#### Enjeu 2 – Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques en lien avec les activités humaines qui s'exercent sur le territoire

|  |   |
|--|---|
| • Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux  | ✓ Hors champ d'application vis-à-vis des listes rouges et listes régionales hiérarchisées définies  |
| • Eviter les impacts sur les réservoirs de biodiversité  | ✓ Les zones humides dont l'intérêt fonctionnel est avéré pour le territoire sont couvertes par la zone N (zone naturelle protégée) ou matérialisées sur le règlement graphique.   |
| • Maintenir les actions de gestion au sein des réservoirs identifiés en bon état de conservation   | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme  |
| • Limiter les impacts sur les habitats de nature «ordinaire »  | ✓ Les boisements les plus significatifs formant une trame verte locale sont identifiés sur le règlement graphique et protégés au titre des articles L.113-1 et L.151-19 du CU   |
| • Limiter la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles  | ✓ Les réservoirs écologiques et les corridors fonctionnels sont couverts par la zone N du PLU. Une marge de recul de 20 m est également instituée entre les berges de la Muance (identifiée comme réservoir de biodiversité) et les constructions |
| • Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée | ✓ Hors champ d'application du plan local d'urbanisme  |
| • Préserver les espaces interstitiels  | ✓ Sans objet pour la commune  |
| • Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés   | ✓ Espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du CU.  |
| • Préserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis   | ✓ Sans objet pour la commune  |
| • Limiter les impacts sur les linéaires identifiés comme corridor écologique de cours d'eau  | ✓ Recul obligatoire de 20 m par rapport aux berges des cours d'eau pour les constructions en zone N   |
| • Permettre la compatibilité entre production agricole notamment à proximité des cours d'eau et qualité écologique des cours d'eau           | ✓ Les Zones humides sont identifiées sur le plan de zonage et bénéficient de dispositions réglementaires spécifiques.   |
| • Limiter les impacts sur les zones humides présentes au sein des entités hydrographiques identifiées à l'échelle Locale                     | ✓ Les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique à des fins de protection  |
| • Améliorer la transparence des zones urbaines aux continuités écologiques   | ✓ Sans objet.   |

#### Enjeu 3 – Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| • Mettre en œuvre des actions de gestion durable au sein des réservoirs de biodiversité identifiés en état de conservation mauvais ou moyen | ✓ Hors champ d'application du PLU |
| • Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux   | ✓ Hors champ d'application du PLU |

|   |   |
|---|---|
| <p>continuités fragilisées par des milieux dégradés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires</li> <li>Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation</li> <li>Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés</li> <li>Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)</li> <li>Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ La commune se caractérise par un espace urbanisé non fragmenté (logique poursuivie par le PLU révisé)</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Idem</li> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> </ul>                     |
| <b>Enjeu 4 – Enjeux transversaux</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques</li> <li>L'adaptation des espèces : faciliter la circulation des espèces soumises au changement climatique</li> <li>L'adaptation des hommes aux changements climatiques : évolution des usages</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hors champ d'application du PLU</li> <li>✓ Définition d'une zone NP + règles de recul minimal des constructions par rapport aux cours d'eau (20 m)</li> <li>✓ Développement des liaisons douces pour encourager les déplacements non polluants.</li> </ul> |

### 1.5.5) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

En vigueur depuis le **17 décembre 2009**, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin **Seine-Normandie** est un programme de mesures pouvant contenir des dispositions réglementaires, financières et des accords négociés. Il s'agit notamment des **mesures prises au titre de la police des eaux**, des programmes de travaux des collectivités territoriales, du programme d'intervention de l'agence de l'eau...

Ce document établit ainsi des **orientations portant sur la gestion de l'eau dans le bassin Seine-Normandie**, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Le SDAGE a une portée juridique : les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, certaines décisions dans le domaine de l'urbanisme doivent être compatibles avec ce schéma.

| <b>Orientations et objectifs du SDAGE Seine-Normandie</b>  | <b>La traduction dans le PLU</b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DEFI 1 – Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b></li> </ul> <p>Orientation 1 - Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux</p> <p>Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)</p> | <p>L'article 4 du règlement des zones comporte des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Idem.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DEFI 2 – Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</b></li> </ul> <p>Orientation 3 - Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles</p> <p>Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement,</p>   | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 5 - Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique</p>   | <p>Le PLU définit une obligation de recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau (20 m en zone N) et protège les milieux les plus sensibles (zones humides...) par un classement en zone N protégée ou repérage sur le plan graphique.</p>   |
| <p>• <b>DEFI 3 – Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses</b></p> <p>Orientation 6 - Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des substances dangereuses</p> <p>Orientation 7 - Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression et de réduction des substances dangereuses</p> <p>Orientation 8 - Promouvoir les actions à la source de réduction ou de suppression des rejets de substances dangereuses</p> <p>Orientation 9 - Substances dangereuses : soutenir les actions palliatives de réduction en cas d'impossibilité d'action à la source</p> | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p>  |
| <p>• <b>DEFI 4 – Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</b></p> <p>Orientation 10 - Définir la vulnérabilité des milieux en zone littorale</p> <p>Orientation 11 - Limiter les risques microbiologiques d'origine domestique et industrielle</p> <p>Orientation 12 - Limiter les risques microbiologiques d'origine agricole</p>  | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Outre la protection des milieux les sensibles (zones humides, continuités écologiques...) par un classement approprié de type N, le PLU définit une obligation de recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau (20 m en zone N).</p> <p>Idem.</p>    |
| <p>• <b>DEFI 5 – Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b></p> <p>Orientation 13 – Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses</p> <p>Orientation 14 - Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions</p>  | <p>La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection des forages</p> <p>Sans objet.</p>   |
| <p>• <b>DEFI 6 – Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b></p> <p>Orientation 15 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</p> <p>Orientation 16 - Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</p> <p>Orientation 17 - Concilier lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le bon état</p> <p>Orientation 18 - Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu</p>  | <p>Sans objet.</p> <p>Les dispositions réglementaires imposent par ailleurs un recul minimal de 20 m par rapport aux berges des cours d'eau en zone N.</p> <p>Les boisements les plus significatifs bénéficient d'une protection supplémentaire au titre des EBC (L.113-1 du code de l'urbanisme).</p> |



|  |  |
|--|--|
| <p>Orientation 19 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</p> <p>Orientation 20 - Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique</p> <p>Orientation 21 - Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 22 - Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants</p>   |  |
| <p>• <b>DEFI 7 – Gestion de la rareté de la ressource en eau</b></p> <p>Orientation 23 - Anticiper et prévenir les surexploitations globales ou locales des ressources en eau souterraine</p> <p>Orientation 24 - Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraines</p> <p>Orientation 25 - Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future</p> <p>Orientation 26 - Anticiper et prévenir les situations de pénuries chroniques des cours d'eau</p> <p>Orientation 27 - Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères</p> <p>Orientation 28 - Inciter au bon usage de l'eau</p>                                | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Hors champ d'application du PLU</p>  |
| <p>• <b>DEFI 8 – Limiter et prévenir le risque d'inondation</b></p> <p>Orientation 29 - Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation</p> <p>Orientation 30 - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</p> <p>Orientation 31 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</p> <p>Orientation 32 - Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval</p> <p>Orientation 33 - Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</p> | <p>Hors champ d'application du PLU</p> <p>Le diagnostic présente un premier recensement des secteurs soumis au risque d'inondation. Il permet l'identification de secteurs de vigilance ; dans ces secteurs, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies de manière à ce que les autorisations d'urbanisme respectent des prescriptions de nature à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens.</p> <p>Une cartographie spécifique des risques d'inondation donne lieu à des prescriptions particulières (article 2 du règlement).</p> <p>Les zones naturelles d'expansion des crues sont couvertes pour l'essentiel par la zone N (zone naturelle protégée).</p> <p>Hors champ d'application territoriale</p> <p>Les règlements de zones ont été conçus de manière à ne pas faire obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales (articles 4 et 11 des zones)</p> <p>L'article 13 des règlements de zone définit également un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés qui doivent contribuer à maîtriser les ruissellements et rejets dans les réseaux</p> |

Notons que **la commune n'est aujourd'hui couverte par aucun SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

### 1.5.6) Le Schéma de Cohérence Territoriale Caen-Métropole

Le DOG du Scot comprend plusieurs **dispositions spécifiques** aux communes identifiées comme « **communes-relais** ». Ces dispositions, synthétisées dans le tableau qui suit, ont servi d'éléments de programme lors de la définition des orientations et objectifs du projet communal.

| Orientation du SCOT             | Dispositions  | Traduction dans le PLU  |
|---------------------------------|---|---|
|                                 |   | Pièces concernée  |
| Densité (*)                     | Minimum de 12 logements à l'hectare (opération > 1ha)   | Disposition rappelée dans les OAP<br>Référence aux OAP à l'article 2 de la zone 1AU   |
| Mixité urbaine (*)              | Sans objet  | Les orientations graphiques OAP définissent néanmoins des secteurs préférentiels pour le développement de programmes plus denses  |
| Mixité sociale (*)              | % minimum de logements sociaux (opération > 1ha)  | Sans objet.   |
| Activités économiques           | Densification et renouvellement urbain des zones d'activités existantes<br><br>Favoriser la mixité des fonctions urbaines   | Sans objet.<br><br>UA, UB, UP 1AU : zones multifonctionnelle à vocation principale d'habitat (art 1 et 2)   |
| Activités commerciales          | Commerces de détail et ensembles commerciaux au sein de la zone urbanisée ou en continuité<br><br>Prise en compte des dispositions du SCOT en matière de stationnement pour les bâtiments d'une surface plancher > 5 000 m <sup>2</sup> | Dispositions spécifiques à la zone UA, accueillant aujourd'hui les commerces de détail :<br><br>- dispense des obligations de stationnement en cas de restructuration à des fins commerciales d'un bâtiment existant,<br><br>Disposition rappelée à l'article 12 des zones UA, UB, et 1AU |
| Équipements et services publics | Renforcement du niveau d'équipement et site préférentiel pour le développement de l'offre en la matière   | Zones U et 1AU à vocation mixte<br>Création d'une zone spécifique pour le développement des équipements projetés (UP)   |
| Trame verte et bleue            | Cœur de nature préservé de toute urbanisation<br><br>Continuité de la trame préservée<br><br>Cours d'eau chevelus et zones humides préservés  | Création d'une zone N protégée autour de cette trame<br><br>Dispositions de protection également en zones N et A (zones humides)<br><br>Zones humides protégées (dispositions spécifiques)<br><br>Recul de 20 m par rapport aux cours d'eau en zone N                                     |

Les cœurs de nature du Scot sont couverts par la zone N protégée, de même que les espaces de continuités identifiés (voir cartographie plus haut).

## 2

## EXPLICATION DES LOGIQUES DE DÉCOUPAGE ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

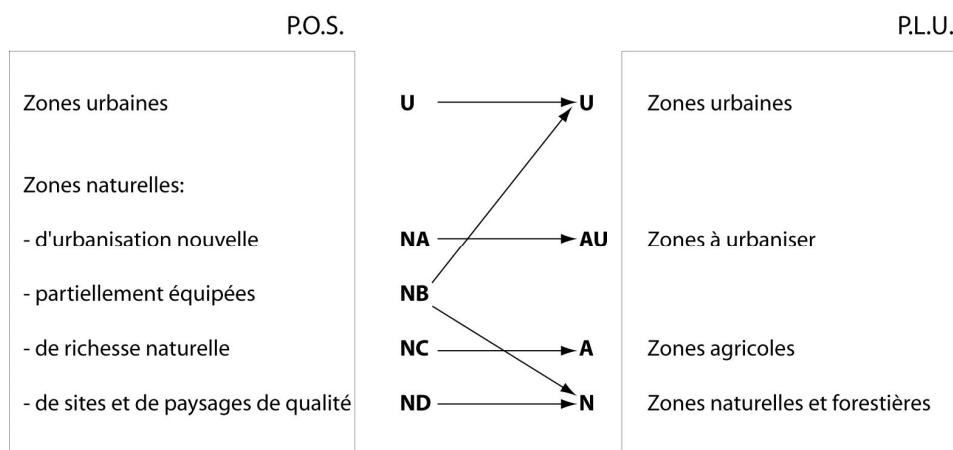
### 2.1 Approche comparative POS/PLU

#### 2.1.1) Les simplifications apportées par le P.L.U.

La loi S.R.U. a auguré une nouvelle approche en matière de planification urbaine davantage empreinte des problématiques écologique et environnementale.

A l'échelle des communes, elle a doté les documents d'urbanisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, mais également d'une nouvelle nomenclature qui vise à simplifier le découpage par zones et la lisibilité des plans de zonage.

**Le P.L.U. de Saint-Sylvain répond à une logique de simplification à plusieurs égards.**



**Le P.L.U. évite d'abord de multiplier les sous-secteurs à l'intérieur des zones elles-mêmes.**

Le découpage en zones principales distinctes plutôt qu'en sous-secteur, vise à limiter la fragmentation des zones, préjudiciable à la clarté des corps de règles s'y rapportant.

A ce titre, la zone urbaine est redéfinie en plusieurs zones principales. La distinction porte désormais sur les zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat (UA, UB), une zone à vocation spécifique (UE) et une zone de projet (UP) dans l'attente d'une programmation plus définitive.

Notons ici que **la zone UA est désormais élargie** – dans une optique de **mise à l'échelle du centre-bourg** avec la commune telle qu'elle se profile à l'horizon du PLU –, tandis que les zones urbanisées depuis l'approbation du PLU précédent ont été reclassées en zone UB.

Pour le reste, et notamment la partition entre la zone agricole (A) et la zone naturelle (N), les évolutions restent modérées (voir plus loin).

### 2.1.2) Tableau de correspondance des zones du P.O.S. et du P.L.U.

| Zonage du P.L.U. en vigueur  | Zonage du P.L.U. révisé   |
|--|---|
|  | <b>UA</b><br>Zone urbaine de centralité à dominante d'habitat ancien et accueillant les principaux services (publics et privés) de la commune   |
| <b>U</b><br>Zone urbaine à dominante d'habitat individuel  | <b>UB</b><br>Zone urbaine à dominante d'habitat individuel  |
| <b>UE</b><br>Zone urbaine dédiée à l'activité économique et à la coopérative agricole en particulier   | <b>UE</b><br>Zone urbaine dédiée à l'activité économique et à la coopérative agricole en particulier<br><br><b>UEa</b><br>Secteur de la zone UE correspondant à des bâtiments d'activités non liées aux activités de la coopérative et relevant de logiques urbaines distinctes |
| <b>Uc</b><br>Secteur de la zone U destiné à l'accueil d'équipements et de services collectifs (dont des commerces et artisanats) sur l'ancien site de la SIAM.   | <b>UP</b><br>Zone de « Projet » à vocation mixte créée sur les contours du site de la SIAM encore non réhabilités à ce jour   |
| <b>1AU</b><br>Zone d'urbanisation future à effet immédiat  | <b>1AU</b><br>Zone d'urbanisation future à effet immédiat   |
| <b>2AU</b><br>Zone d'urbanisation future à effet différé   |   |
| <b>A</b><br>Zone agricole  | <b>A</b><br>Zone agricole   |
| <b>N</b><br>Zone naturelle<br><br><b>Nc</b><br>Secteur de la zone N réservé aux équipements sportifs et de loisirs<br><br><b>Ns</b><br>Secteur de la zone N compris dans le périmètre de la déclaration de projet qui organisait reconversion du site de la SIAM | <b>N</b><br>Zone naturelle protégée<br><br><b>Ns</b><br>Secteur de la zone N réservé aux équipements sportifs et de loisirs (hors bâtiments)  |

### 2.1.3) Détail des principales évolutions introduites par le PLU

#### a) La zone UA



La **zone UA** est une nouvelle zone créée par le PLU révisé (à l'intérieur de la zone U actuelle). Elle suit un double objectif :

- préservation des caractéristiques du bâti ancien
- renforcement du cœur de bourg structuré de part et d'autre de la rue des Canadiens

Elle intègre également un petit secteur à caractère urbain accueillant divers équipements, dont la salle polyvalente et classé en zone N dans le PLU en vigueur

|                          | PROJET DE PLU   |
|--------------------------|---|
| <b>Recul / voies</b>     | 0 ou 3 m ; voire 0 ou 1 m / « autres voies »  |
| <b>Retrait / limites</b> | Obligation d'implantation sur au moins une des limites si ordre continu ou semi-continu |
| <b>CES</b>               | 65%   |
| <b>Hauteur</b>           | Façades sur rue : 9 m ; hauteur max. 12 m   |

#### b) La zone UB

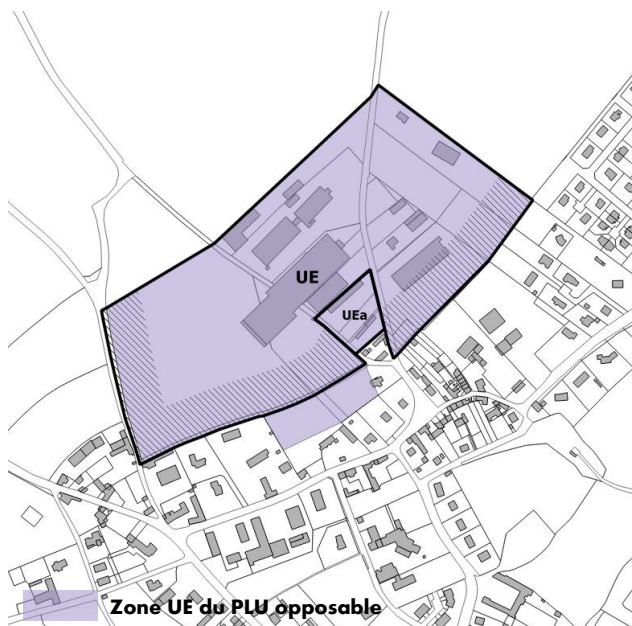


La **zone UB** reprend globalement les contours de la zone (déduction faite des emprises de la zone UA) et prend en compte les opérations réalisées depuis l'entrée en vigueur du document opposable (opérations d'habitat et équipements notamment)



|                          | PROJET DE PLU                             | PLU OPPOSABLE              |
|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Recul / voies</b>     | 0 ou 3 m minimum                          | 0, 2 m ou 4 m minimum      |
| <b>Retrait / limites</b> | 0 ou 2 m mini                             | 0 (sous conditions) ou 2 m |
| <b>CES</b>               | 50 % < CES < 70%                          | 50%                        |
| <b>Hauteur</b>           | Façades sur rue : 9 m ; hauteur max. 12 m | 12 m                       |
| <b>COS</b>               | -   | Sans objet                 |

### c) La zone UE

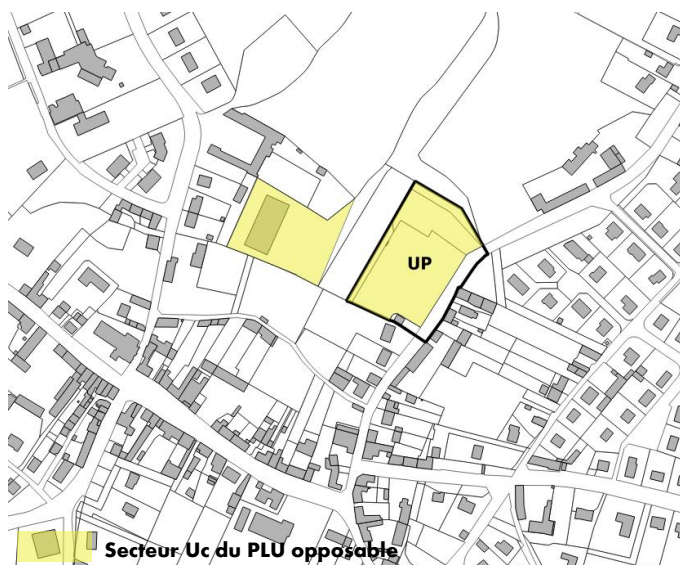


Les contours de la **zone UE** restent globalement inchangés en dehors d'un petit secteur situé au sud d'un cheminement (à renforcer) et au contact de zones d'habitat.

Le **secteur UEa** (terrains communaux) est également créé, relevant de vocations et d'usages différents.

|                          | PROJET DE PLU  | PLU OPPOSABLE |
|--------------------------|--|---------------|
| <b>Recul / voies</b>     | 15 m mini / RD ; 10 m mini / autres voies (8 m / axe de la voie dans le secteur UEa) | 10 m mini     |
| <b>Retrait / limites</b> | 0 (si mur coupe feu) ou 5 m mini   | 5 m mini      |
| <b>CES</b>               | 50% et non réglementé dans le secteur UEa  | 50%           |
| <b>Hauteur</b>           | Sans objet   | Sans objet    |
| <b>COS</b>               | -  | Sans objet    |

#### d) La zone UP



La **zone UP («P»rojet)** correspond au secteur Uc du PLU, déduction faite des secteurs urbanisés depuis (nouveau gymnase).

Elle est créée sur les contours du terrain d'assiette de l'opération de **reconversion urbaine** de l'**ancien site de la SIAM** (coopérative agricole).

Au vu des incertitudes qui pèsent encore sur le plan programmatique, les dispositions définies se veulent résolument souples.

|                          | PROJET PLU    | PLU OPPOSABLE                   |
|--------------------------|---------------|---------------------------------|
| <b>Recul / voies</b>     | 0 ou 2 m mini | 0 ou 2 m mini                   |
| <b>Retrait / limites</b> | 0 ou 2 m mini | 0 (sous conditions) ou 2 m mini |
| <b>CES</b>               | Sans objet    | 50%                             |
| <b>Hauteur</b>           | Sans objet    | 12 m                            |
| <b>COS</b>               | -             | Sans objet                      |

#### e) La zone 1AU



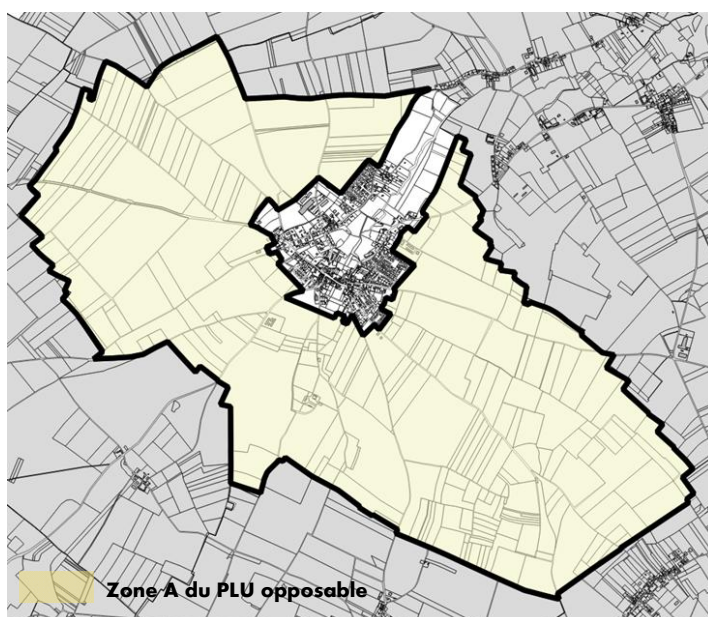
La **zone 1AU** reprend les contours de deux zones créées par le PLU en vigueur et **abandonne un terrain (classé 2AU)**.

Pour le reste, il s'agit de **nouvelles opérations projetées**.

Pour mémoire, la « seule » opération réalisée sous le régime du PLU en vigueur est reclassée en zone UB.

|                          | PROJET DE PLU                             | PLU OPPOSABLE                      |
|--------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Recul / voies</b>     | 0 (sous conditions) ou 3 m mini           | 5 m mini                           |
| <b>Retrait / limites</b> | 0 ou 2 m mini                             | 2 ou 4 m mini                      |
| <b>CES</b>               | 50%                                       | 15% (25% si habitat intermédiaire) |
| <b>Hauteur</b>           | Façades sur rue : 9 m ; hauteur max. 12 m | 12 m                               |
| <b>COS</b>               | -   | 0,2                                |

#### f) La zone agricole (A)

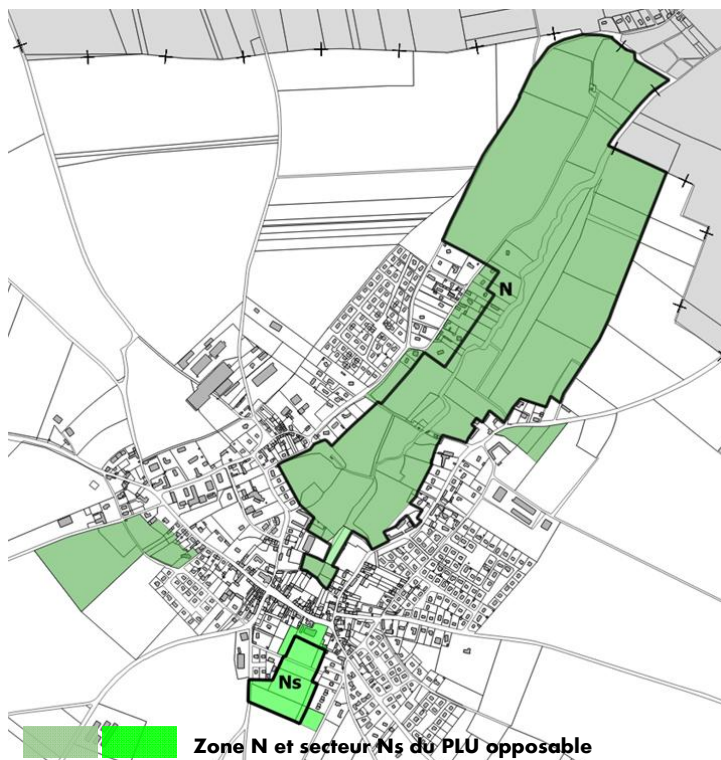


Les contours de la **zone A** et leurs évolutions suivent globalement les évolutions du projet : les « nouveaux » terrains ouverts à l'urbanisation ne sont plus couverts par la zone A, tandis que les « anciennes » zones AU (non reconduites et supprimées) sont reclassées en zone A.

On relèvera également une **petite zone N** au sud du territoire **reclassée en zone A** (voir plus loin).

|                          | PROJET DE PLU                               | PLU OPPOSABLE                      |
|--------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Recul / voies</b>     | 15 m mini / RD ; 10 m mini / autres voies   | 15 ou 35 m mini selon catégorie RD |
| <b>Retrait / limites</b> | 0 ou 5 m mini                               | 0 ou 4 m mini                      |
| <b>CES</b>               | Non réglementé pour les bâtiments agricoles | Non réglementé                     |
| <b>Hauteur</b>           | Non réglementé pour les bâtiments agricoles | 12 m                               |

## g) La zone naturelle (N)



Zone N et secteur Ns du PLU opposable

Les contours de la **zone N** correspondant au vallon de la Muance évoluent peu en dehors de sa frange nord qui contourne désormais les fonds de jardins de plusieurs habitations.

Le **cimetière** est **reclassé en U**, ainsi que les bâtiments du secteur Ns en bordure de la rue des Canadiens.

On relèvera enfin la **suppression de deux zones N** sans réelle justification au sud du bourg.

|                          | PROJET DE PLU                               | PLU OPPOSABLE                      |
|--------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Recul / voies</b>     | 15 m mini / RD ; 10 m mini / autres voies   | 15 ou 35 m mini selon catégorie RD |
| <b>Retrait / limites</b> | 0 ou 5 m mini                               | 0 ou 4 m mini                      |
| <b>CES</b>               | Non réglementé pour les bâtiments agricoles | Non réglementé                     |
| <b>Hauteur</b>           | Non réglementé pour les bâtiments agricoles | 12 m                               |

## 2.1.4) Tableau des surfaces comparatif P.L.U. révisé/P.L.U. en vigueur

| Zonage du PLU révisé              |                | Zonage du PLU opposable           |                |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| ZONES                             | ha             | ZONES                             | ha             |
| UA                                | 12,5           | U                                 | 64,4           |
| UB                                | 64,3           | Uc                                | 1,1            |
| UE                                | 11,4           | UE                                | 11,9           |
| UP                                | 0,8            |                                   |                |
| <b>TOTAL ZONES URBAINES</b>       | <b>89,0</b>    | <b>TOTAL ZONES URBAINES</b>       | <b>77,4</b>    |
| 1AU                               | 8,8            | 1AU                               | 9,4            |
|                                   |                | 2AU                               | 6,8            |
| <b>TOTAL ZONES À URBANISER</b>    | <b>8,8</b>     | <b>TOTAL ZONES À URBANISER</b>    | <b>16,2</b>    |
| <b>TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES</b> | <b>97,8</b>    | <b>TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES</b> | <b>93,6</b>    |
| A                                 | 1 217,4        | A                                 | 1 208,5        |
| <b>TOTAL ZONE A</b>               | <b>1 217,4</b> | <b>TOTAL ZONE A</b>               | <b>1 208,5</b> |
| N                                 | 54,7           | N                                 | 66,6           |
| Ns                                | 2,7            | Nc                                | 0,4            |
|                                   |                | Ns                                | 3,5            |
| <b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>     | <b>57,4</b>    | <b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>     | <b>70,5</b>    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>              | <b>1 372,6</b> | <b>TOTAL GENERAL</b>              | <b>1 372,6</b> |



## 2.2 Le contenu des 13 articles

### 2.2.1) Articles 1 et 2 : occupations et utilisations des sols

Ces articles interdisent certaines occupations du sol et soumettent d'autres à conditions.

Si les **zones urbaines et à urbaniser (U, UP, 1AU)** ont essentiellement une vocation résidentielle, elles n'en sont pas moins dotées de dispositions favorables à la mixité des fonctions. Celles-ci doivent toutefois rester compatibles avec l'habitat afin de ne pas compromettre le fonctionnement urbain des nouveaux quartiers programmés et générer des nuisances incompatibles avec leur caractère résidentiel.

Une zone a en revanche une affectation spécifique (UE). La particularité des activités et des équipements qui s'y développent, ainsi que les gabarits et formes urbaines associées, justifient un corps de règles adapté.

La **zone naturelle ordinaire (N)** couvre les milieux forestiers et naturels dont l'intérêt sur le plan patrimonial mérite des dispositions réglementaires spécifiques. Le règlement y autorise les nouvelles constructions, seulement si celles-ci sont liées à l'activité agricole ou à un service public (sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée), ainsi que l'évolution limitée des habitations occupées par des tiers (extension, annexe). L'insertion paysagère est également une condition requise.

#### **Une habitation occupée par un tiers est aujourd'hui repérée en zone N.**

La zone naturelle ordinaire comprend **un secteur Ns** destiné à l'aménagement d'installations légères liées aux activités sportives et récréatives en général.

**La zone A** vise à faciliter l'activité agricole à travers le maintien et la protection des terres présentant les plus grandes potentialités en termes d'exploitation. À l'instar de la zone N, la zone A autorise uniquement les nouvelles constructions, seulement si celles-ci sont liées à l'activité agricole ou à un service public (sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée), ainsi que l'évolution limitée des habitations occupées par des tiers (extension, annexe).

#### **Une habitation occupée par un tiers est aujourd'hui repérée en zone A.**

### 2.2.2) Articles 3 : conditions de desserte et d'accès aux voiries

Cet article régit les **conditions de desserte des terrains** par les voies publiques et privées, ainsi que **les conditions d'accès** à ces mêmes voies, en veillant tout particulièrement à **répondre aux exigences de sécurité**.

Dans **les zones urbaines et à urbaniser**, l'article 3 régit les caractéristiques des nouvelles voies et des accès.

Quelle que soit la zone, l'article 3 est simplifié et exige seulement la prise en compte de la sécurité routière et de l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 2.2.3) Articles 4 : les réseaux

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux (adduction ; assainissement) indispensables à la constructibilité d'un terrain.

Globalement, **le raccordement aux réseaux de distribution est exigé** dans toutes les zones et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé seulement lorsque le réseau n'existe pas et à la condition de satisfaire aux dispositions applicables dans le règlement d'assainissement non collectif éventuellement applicable.

Pour ce qui concerne le pluvial, et lorsque le réseau existe, il pourrait être demandé à ce que les aménagements réalisés soient tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées.

Il s'agit ici d'éviter autant que possible les problèmes de ruissellement et de stagnation des eaux.

## 2.2.4) Articles 5 : caractéristiques des terrains

Dorénavant interdit, le minimum parcellaire peut être défini seulement si l'assainissement autonome ou la préservation du paysage le justifie.

En ce qui concerne le P.L.U. révisé de Saint-Sylvain, aucun règlement de zone n'impose de minimum parcellaire.

## 2.2.5) Articles 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article permet de déterminer les **caractéristiques morphologiques des zones**. Il est de ce fait amené à varier en fonction du bâti existant ou de la vocation du secteur.

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises concernées.

Pour les « voies publiques », l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou à défaut par la limite entre domaine public et la propriété privée.

Cet article régleme également l'implantation des piscines et des éoliennes, ainsi que le retrait minimal par rapport aux cours d'eau afin d'éviter au maximum les rejets polluants dans le milieu récepteur et de tenir compte des dispositions du Scot et du SRCE (voir plus haut).

## 2.2.6) Articles 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au même titre que le précédent, l'article 7 permet de déterminer les caractéristiques morphologiques des zones et plus précisément les logiques d'implantation au regard des limites séparatives. Il permet ainsi de jouer sur les perméabilités et les continuités du tissu urbain.

La zone UA (au travers de ses articles 6 et 7 notamment) introduit également la notion de bande de constructibilité (principale et secondaire) afin de prendre en compte **l'ordonnement continu et semi-continu** qui caractérise l'urbanisation de cette zone, afin de la préserver, voire de la prolonger, le cas échéant.

## 2.2.7) Articles 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article permet d'imposer un retrait entre les constructions d'un même terrain afin de garantir un minimum d'ensoleillement et des conditions d'accès et de circulations satisfaisantes pour les engins de lutte contre les incendies.

Il n'est réglementé que pour les zones UA et UE en raison de la spécificité de leur urbanisation (volume, prospects...) et de la relative densité des ensembles correspondants.

## 2.2.8) Articles 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol permet d'adapter le niveau de densité ou bien de limiter les surfaces imperméabilisées. Cet article peut être mis en relation avec l'article 13, lorsque celui-ci impose une proportion d'espaces libres à traiter.

Ainsi, la surface laissée à l'emprise est déduite du pourcentage d'espaces verts exigés à l'article 13 et inversement.

Dans la zone UB, l'emprise au sol est définie en fonction de la taille de la parcelle et tend à croître à mesure que la surface diminue. Il s'agit d'une règle progressive qui tient compte du caractère peu homogène du parcellaire.

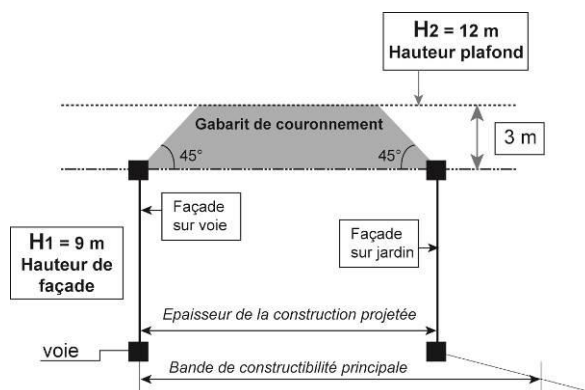
Elle facilite par ailleurs **l'optimisation du foncier** en permettant l'urbanisation de petites parcelles.

### 2.2.9) Articles 10 : hauteur maximale des constructions

Règlementer la hauteur des constructions permet de garder une **maîtrise sur la morphologie du bâti** et de garantir **l'harmonie avec la volumétrie générale des constructions existantes**. La hauteur maximale autorisée peut également participer à l'émergence de points de repères.

En **zone UA**, le dispositif est spécifique afin de tenir compte de l'urbanisation spécifique du cœur de bourg et de **préserver son « effet rue »** : les constructions doivent s'implanter dans les limites d'un gabarit. Il fixe **une hauteur sur rue** (« hauteur des façades ») qui correspond à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation **et un couronnement** (« hauteur plafond ») qui définit la taille et la forme des combles.

#### Exemple de schéma illustratif



### 2.2.10) Article 11 : aspect extérieur des constructions

Ces dispositions visent à **harmoniser l'aspect des bâtiments avec le cadre urbain** et/ou naturel.

Elles portent sur de nombreux éléments : façades ; toitures ; clôtures et peut concerner autant les bâtiments principaux et leurs extensions, que les annexes.

Le règlement peut édicter des prescriptions sur les formes, les teintes, les pentes.

En revanche, depuis le 13 janvier 2011, le code de l'urbanisme n'autorise plus la prescription de matériaux pour faciliter la réalisation de constructions innovantes sur le plan écologique et bioclimatique.

Notons que l'article 11 de la zone UA s'appuie sur **la distinction entre les constructions existantes**, dont le caractère doit être préservé, **et les constructions nouvelles** dont l'intégration paysagère constitue un enjeu important en raison de la qualité des paysages.

### 2.2.11) Article 12 : stationnement

Cet article a pour vocation de répondre aux besoins générés par le développement urbain et d'éviter bien entendu le stationnement sur les voies publiques.

Dans les zones urbaines et à urbaniser qui sont davantage concernées par la problématique du stationnement et de la mixité des fonctions, **le nombre de places est déterminé selon l'affectation des zones et du type de construction**. Il est dans la plupart des cas calculé à partir de la surface de plancher du bâtiment.

### 2.2.12) Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article permet de qualifier les espaces libres de façon à ce qu'ils participent au fonctionnement urbain et ne s'apparentent pas à de simples surfaces vacantes. Il peut contribuer également à limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3.1 Le contenu des zones

A chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. La loi SRU a modifié la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

Chaque zone de PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées par :

- le coefficient d'emprise au sol qui exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction ;
- la hauteur maximale des constructions ;
- les règles de recul et de retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou encore, par rapport aux limites séparatives.

La combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol doit permettre de conserver le caractère du bourg et de développer l'urbanisation avec une certaine variété dans la composition (individuel, habitat intermédiaire, petit collectif,...).

#### 3.1.1) Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 3 grandes zones urbaines (U, UE, UP) relèvent de deux ensembles différents :

Deux zones urbaines mixtes ou multifonctionnelles à vocation principale d'habitat (UA, UB) couvrant à la fois le cœur de bourg composé à la fois de bâti ancien et d'équipements, les extensions contemporaines à forte dominante d'habitat individuel « strict » ou « intermédiaire » (UB).

Une zone urbaine d'affectation spécifique (UE) correspondant aux secteurs réservés à l'accueil des activités économiques (artisanat, commerce, industrie, logistique).

Une zone d'affectation mixte (UP) – aux dispositions réglementaires allégées – correspondant à l'ancien site de la SIAM en reconversion urbaine.

#### 3.1.2) La zone à urbaniser à « effet immédiat »

La zone à urbaniser (1AU) au sens générique désigne des terrains à caractère naturel destinés à être urbanisés. Cette zone couvre 5 sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers d'habitat dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes, ainsi qu'un site destinés à accueillir de futurs équipements et services.

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

### **3.1.3) La zone agricole**

- **zone A**

Cette zone est strictement réservée à l'agriculture. La zone A autorise ainsi les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.

Elle autorise également les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13.

### **3.1.4) La zone naturelle dite « ordinaire » (N)**

- **zone N**

Zone à caractère d'espace naturel, la zone N est une zone protégée.

La zone N autorise toutefois les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole. Cette disposition permet ainsi de préserver les continuités de l'espace agricole.

À l'instar de la zone A, elle autorise également les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13.

- **Secteur Ns**

Le secteur NI destiné à l'aménagement par la commune d'installations légères de loisirs et/ou récréatives ou de locaux annexes (sanitaires...) en vue de répondre à des besoins non satisfaits aujourd'hui. Ce secteur couvre les installations sportives de plein air que compte la commune.



## 3.2 Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent des zones urbaines mixtes (UA, UB, UP) et une zone urbaines d'affectation spécifique (UE).

### 3.2.1) Zone UA : centralité

La zone UA constitue à la fois le centre animé de la commune grâce aux activités centrales (commerces de proximité, services publics...) qui y sont regroupées et la « ville habitée dense » avec ses ensembles d'habitat collectif de la Reconstruction ou non.

La zone UA couvre **le cœur de bourg de la commune de Saint-Sylvain**, correspondant initialement au pôle de vie principal (mairie, salle des fêtes, écoles...), **ainsi que les opérations qui, au fil du temps, ont conforté la centralité** par l'apport de logements, commerces et services.

C'est un secteur où se développent **les activités centrales autour d'équipements et de services publics structurants**, les commerces, services et des logements.

Le tissu historique est relativement homogène avec du bâti à l'alignement (rue du 18 juillet 1944...). L'emprise au sol peut y être élevée.

La zone UA permet des constructions relativement denses, la poursuite d'ordonnancements continus ou semi-continus, mais aussi une mixité des affectations caractéristiques de ce type de tissu en lien avec le maintien d'une vocation commerciale et de services clairement affirmée.

| OBJET                                   | RÈGLE PROPOSÉE  | OBJECTIFS   | ARTICLES CONCERNÉS |
|---|---|---|--------------------|
| <b><i>Occupation du sol</i></b>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)                                     | Favoriser la mixité des fonctions   | 1 et 2             |
| <b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages  | 3 et 4             |
| <b><i>Implantation du bâti</i></b>      | Alignement ou 3 m, voire 1 m<br><br>Obligation d'implantation sur au moins une des limites si ordre continu ou semi-continu   | Respecter la morphologie du tissu existant  | 6 et 7             |
| <b><i>Emprise au sol et densité</i></b> | 65%   | Permettre la densification du bâti et le renouvellement urbain  | 9 et 14            |
| <b><i>Hauteur du bâti</i></b>           | 12 m  | Optimiser le foncier, rendre possible l'élévation des bâtiments   | 10                 |
| <b><i>Aspect extérieur</i></b>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes   | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |

|                       |   |   |    |
|-----------------------|---|---|----|
| <b>Stationnement</b>  | Règle adaptée à la nature de l'activité | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée | 12 |
| <b>Espaces libres</b> | Non réglementé                          | Végétalisation minimum des espaces libres permettant la densification         | 13 |

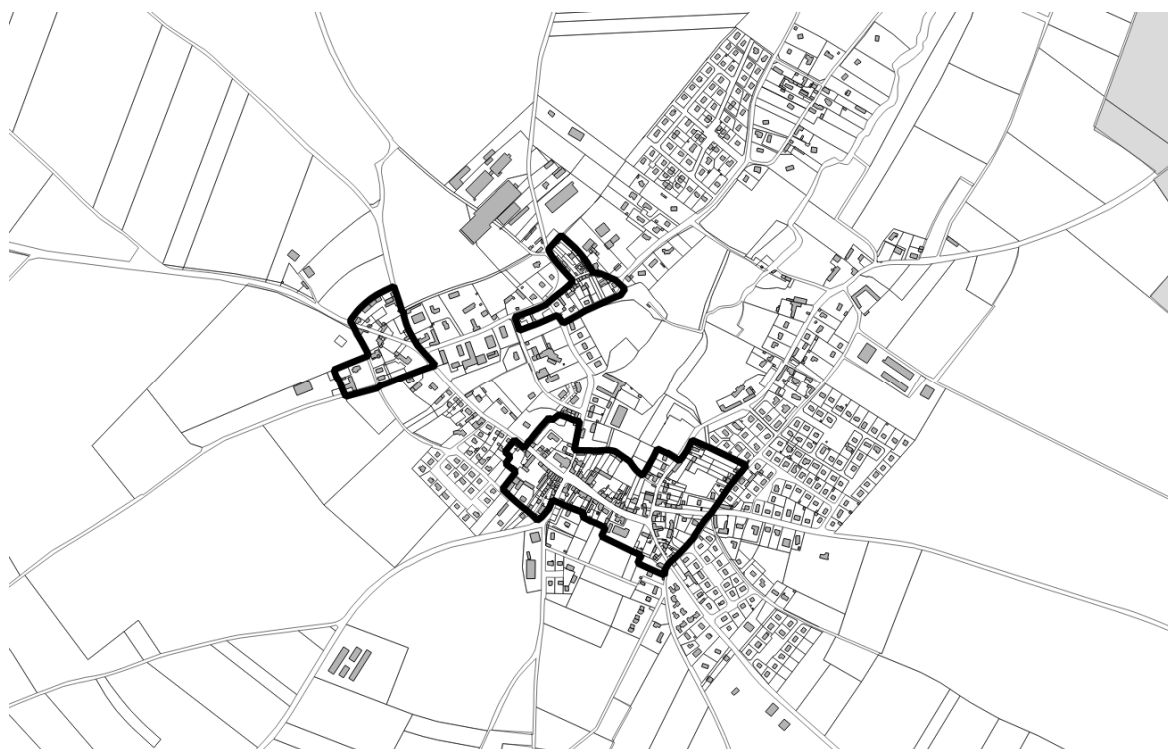


Figure 9 - La zone UA

### 3.2.2) Zone UB : extensions « contemporaines » à dominante d'habitat individuel

Cette zone recouvre des secteurs **en périphérie immédiate du cœur de bourg** qui se sont développés au fil du temps le long des axes principaux de la commune.

Les secteurs concernés se situent principalement dans les **quartiers péricentraux « contemporains »** correspondant extensions pavillonnaires apparues depuis l'après-guerre jusqu'à aujourd'hui.

Le bâti est assez hétérogène :

- constructions de type "pavillonnaire",
- habitat en bande des années 1990-2010 relativement dense réalisé par voie de promotion immobilière (programmes locatifs sociaux),
- petits immeubles de faible hauteur implantés à l'alignement ou non,
- etc.

La majeure partie de ces « quartiers » correspondent à des opérations d'ensemble, réalisées sur des terrains de forme et de taille très variées. **Le potentiel de renouvellement urbain et de densification y apparaît négligeable**, voire inexistant sur certains secteurs très denses.

Tout l'enjeu de cette zone est d'**accompagner l'évolution du bâti existant** (extension...), voire **la mutation de certains secteurs plus anciens**, sans porter préjudice à l'environnement proche. Des dispositions

réglementaires sont donc prises dans ce sens (CES différencié selon la taille des terrains, recul / voie déterminé par rapport aux constructions voisines).

| OBJET                                   | RÈGLE PROPOSÉE  | OBJECTIFS   | ARTICLES CONCERNÉS |
|---|---|---|--------------------|
| <b><i>Occupation du sol</i></b>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)                                     | Favoriser la mixité des fonctions   | 1 et 2             |
| <b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages  | 3 et 4             |
| <b><i>Implantation du bâti</i></b>      | Alignement ou recul minimal de 3 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 2 mètres  | Respecter la morphologie du tissu existant  | 6 et 7             |
| <b><i>Emprise au sol et densité</i></b> | CES = entre 50% et 70%  | Permettre la densification du bâti et le renouvellement urbain  | 9 et 14            |
| <b><i>Hauteur du bâti</i></b>           | Hauteur plafond = 12 m  | Affirmer le centre urbain en s'inscrivant dans les gabarits existants.  | 10                 |
| <b><i>Aspect extérieur</i></b>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes   | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |
| <b><i>Stationnement</i></b>             | Règle adaptée à la nature de l'activité   | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée   | 12                 |
| <b><i>Espaces libres</i></b>            | 10%   | Végétalisation minimum des espaces libres permettant la densification   | 13                 |

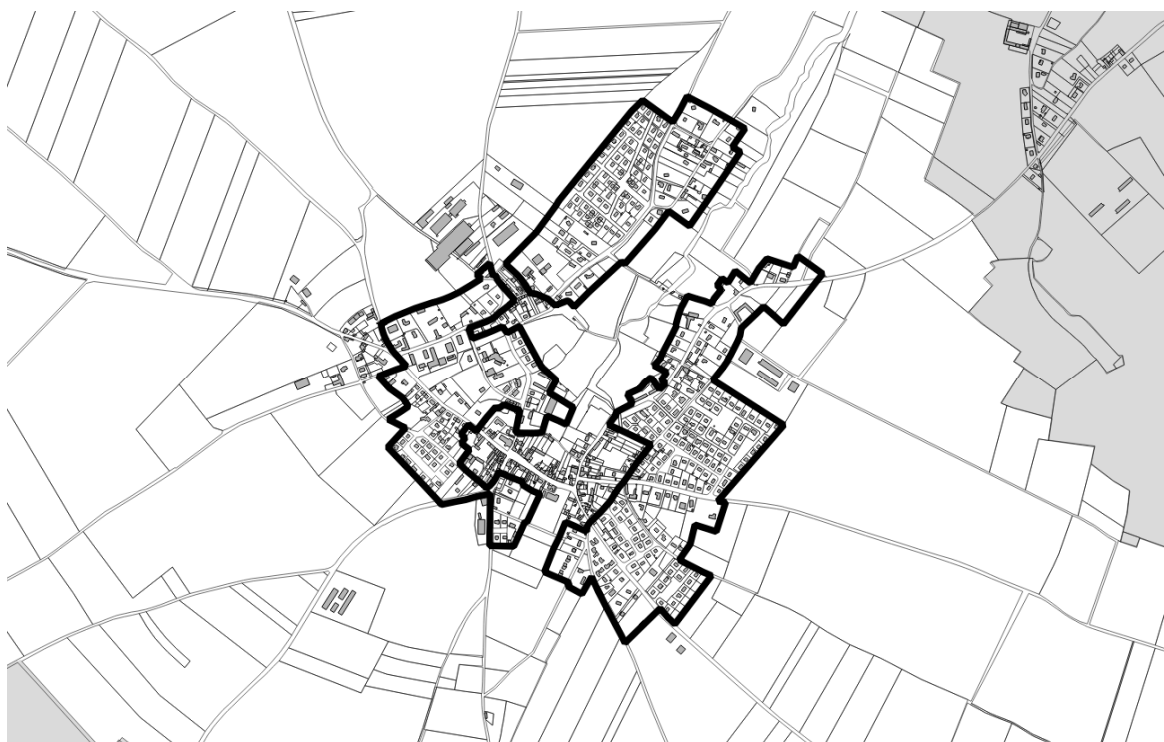


Figure 10 - La zone UB

### 3.2.3) Zone UE : zone réservée aux activités artisanales, industrielles et commerciales

La zone UE couvre le site de la coopérative agricole composé de plusieurs bâtiments d'activités aux vocations distinctes. Elle comporte également le secteur UEa (4 500 m<sup>2</sup>) couvrant des bâtiments de plus faible densité.

D'une manière générale, les dispositions définies – qui se veulent là aussi assez souples – visent à **optimiser au mieux le foncier disponible**, qui recouvre encore des possibilités de construction non négligeables.

La zone UE est frappée d'une **servitude d'inconstructibilité** (zone *non aedificandi*) d'une profondeur de 50 m visant à protéger les habitations situées sur le pourtour du site et/ou à proximité.

| OBJET                            | RÈGLE PROPOSÉE  | OBJECTIFS  | ARTICLES CONCERNÉS |
|----------------------------------|---|--|--------------------|
| <b>Occupation du sol</b>         | Sont autorisées les occupations du sol liées aux activités économiques : artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, logistiques                                | Favoriser le développement économique  | 1 et 2             |
| <b>Voirie et réseaux divers</b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages     | 3 et 4             |
| <b>Implantation du bâti</b>      | Recul minimal de 15 m par rapport aux RD, 10m / aux autres voies<br><br>Construction en limite séparative (si mur coupe feu) ou retrait minimal de 5 mètres               | Limiter l'impact visuel des bâtiments depuis les voies et emprises publiques | 6 et 7             |
| <b>Emprise au sol et densité</b> | 50%   | Permettre une optimisation raisonnable du foncier disponible                 | 9 et 14            |
| <b>Hauteur du bâti</b>           | Sans objet  | Optimiser le foncier, rendre possible  | 10                 |

|                         |   |   |    |
|-------------------------|---|---|----|
| <b>Aspect extérieur</b> | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes | l'élévation des bâtiments   | 11 |
|                         |   | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales |    |
| <b>Stationnement</b>    | Règle adaptée à la nature de l'activité                       | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée   | 12 |
| <b>Espaces libres</b>   | 20%   | Végétalisation minimum des espaces libres permettant la densification et garantissant une certaine intégration des bâtiments sur le plan paysager                                       | 13 |

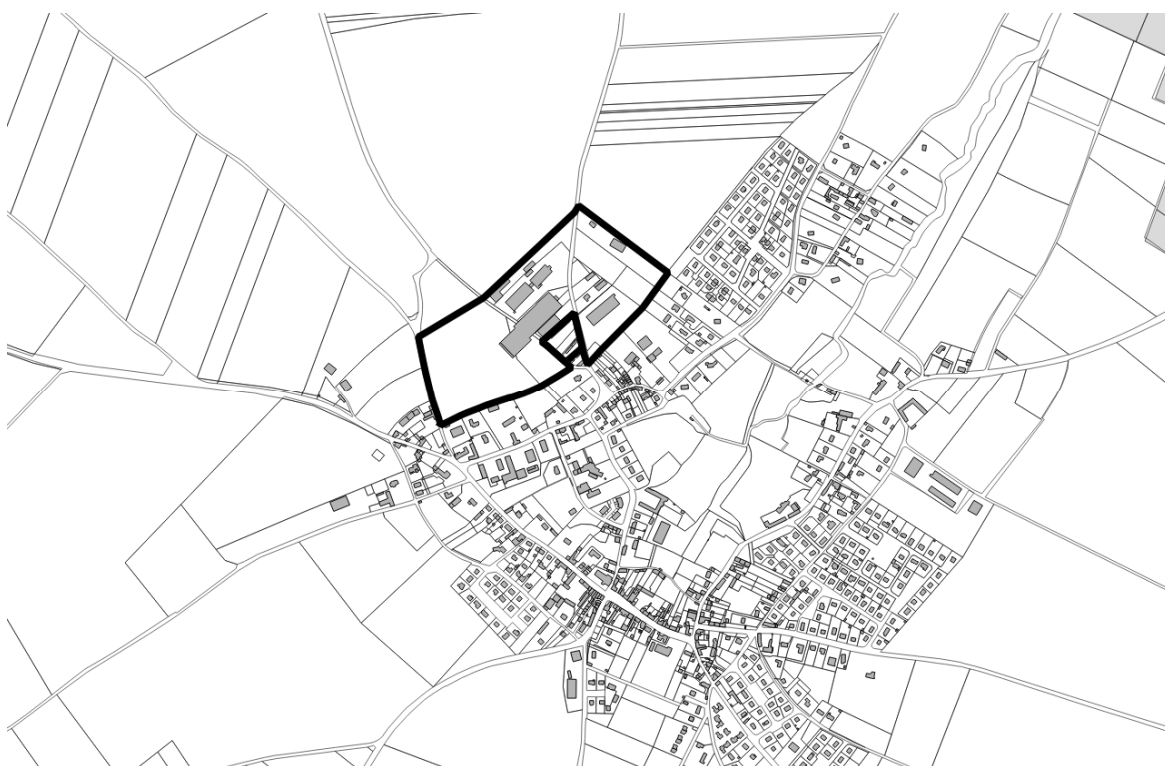


Figure 11 - La zone UE et le secteur UEa



### 3.2.4) Zone UP : zone de projet

La **zone UP («P»rojet)** correspond au secteur Uc du PLU, déduction faite des secteurs urbanisés depuis (nouveau gymnase).

Elle est créée sur les contours du terrain d'assiette de l'opération de **reconversion urbaine de l'ancien site de la SIAM** (coopérative agricole).

Au vu des incertitudes qui pèsent encore sur le plan programmatique, les dispositions définies se veulent résolument souples.

| OBJET                                   | RÈGLE PROPOSÉE  | OBJECTIFS   | ARTICLES CONCERNÉS |
|---|---|---|--------------------|
| <b><i>Occupation du sol</i></b>         | Sont autorisées les occupations du sol liées aux activités économiques : artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, logistiques                                | Favoriser le développement économique   | 1 et 2             |
| <b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages  | 3 et 4             |
| <b><i>Implantation du bâti</i></b>      | À l'alignement ou recul minimal de 2 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 2 mètres                                      | Optimiser le foncier et garantir la faisabilité du projet en fonction des évolutions du programme de reconversion en cours de définition  | 6 et 7             |
| <b><i>Emprise au sol et densité</i></b> | Sans objet  | Optimiser le foncier et garantir la faisabilité du projet en fonction des évolutions du programme de reconversion en cours de définition  | 9 et 14            |
| <b><i>Hauteur du bâti</i></b>           | Sans objet  | Optimiser le foncier et garantir la faisabilité du projet en fonction des évolutions du programme de reconversion en cours de définition  | 10                 |
| <b><i>Aspect extérieur</i></b>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes   | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |
| <b><i>Stationnement</i></b>             | Règle adaptée à la nature de l'activité   | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée   | 12                 |
| <b><i>Espaces libres</i></b>            | Non réglementé  | Optimiser le foncier et garantir la faisabilité du projet en fonction des évolutions du programme de reconversion en cours  | 13                 |



Figure 12 - La zone UP

### 3.3 La zone à urbaniser

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le règlement ; les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

La zone 1AU couvre cinq sites distincts qui ont vocation à accueillir à court terme de nouvelles habitations, en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux, comprenant les équipements publics et privés correspondants.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par les orientations d'aménagement et le règlement.

Chacun des 5 secteurs couverts par la zone 1AU est également couvert par une OAP.

| OBJET                                   | RÈGLE PROPOSÉE  | OBJECTIFS   | ARTICLES CONCERNÉS |
|---|---|---|--------------------|
| <b><i>Occupation du sol</i></b>         | Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)                                     | Favoriser la mixité des fonctions   | 1 et 2             |
| <b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages  | 3 et 4             |
| <b><i>Implantation du bâti</i></b>      | Alignement ou recul minimal de 2 m par rapport aux voies<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 2 mètres  | Respecter la morphologie du tissu existant  | 6 et 7             |
| <b><i>Emprise au sol et densité</i></b> | Non réglementé  | Permettre la densification du bâti et le renouvellement urbain  | 9 et 14            |
| <b><i>Hauteur du bâti</i></b>           | Hauteur maximale = 4 niveaux habitables   | Optimiser le foncier, rendre possible l'élévation des bâtiments   | 10                 |
| <b><i>Aspect extérieur</i></b>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes   | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |
| <b><i>Stationnement</i></b>             | Règle adaptée à la nature de l'activité   | Réflexion globale du stationnement : articuler offre publique et offre privée   | 12                 |
| <b><i>Espaces libres</i></b>            | 10%   | Végétalisation minimum des espaces libres permettant la densification   | 13                 |



Figure 13 - La zone 1AU

### 3.4 La zone agricole

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part, et notamment ceux ne pouvant trouver place en zone urbaine. En conséquence, l'extension mesurée (sous conditions) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y est autorisée, mais le changement de destination des bâtiments est interdit s'il ne vise pas une affectation à l'activité agricole ou la diversification agricole, ou encore un équipement public.

| OBJET                                   | RÈGLE PROPOSÉE   | OBJECTIFS  | ARTICLES CONCERNÉS |
|---|--|--|--------------------|
| <b><i>Occupation du sol</i></b>         | Zone non ouverte aux constructions nouvelles, en dehors des constructions à usage agricole ou des équipements d'intérêt collectif (sous conditions)  | Préserver le potentiel du domaine agricole                               | 1 et 2             |
| <b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>  | Extension des habitations + annexes autorisées sous condition<br>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé. | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages | 3 et 4             |
| <b><i>Implantation du bâti</i></b>      | Alignement, recul de 10 m ou 15 m<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 5 mètres  | Cohérence avec les zones naturelles et agricole                          | 6 et 7             |
| <b><i>Emprise au sol et densité</i></b> | Non réglementé, sauf pour constructions à usage d'habitation   | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles                  | 9 et 14            |

|                         |   |   |    |
|-------------------------|---|---|----|
| <b>Hauteur du bâti</b>  | Non réglementé, sauf pour constructions à usage d'habitation  | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 10 |
| <b>Aspect extérieur</b> | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11 |
| <b>Stationnement</b>    | Non réglementé  | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 12 |
| <b>Espaces libres</b>   | Non réglementé  | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 13 |

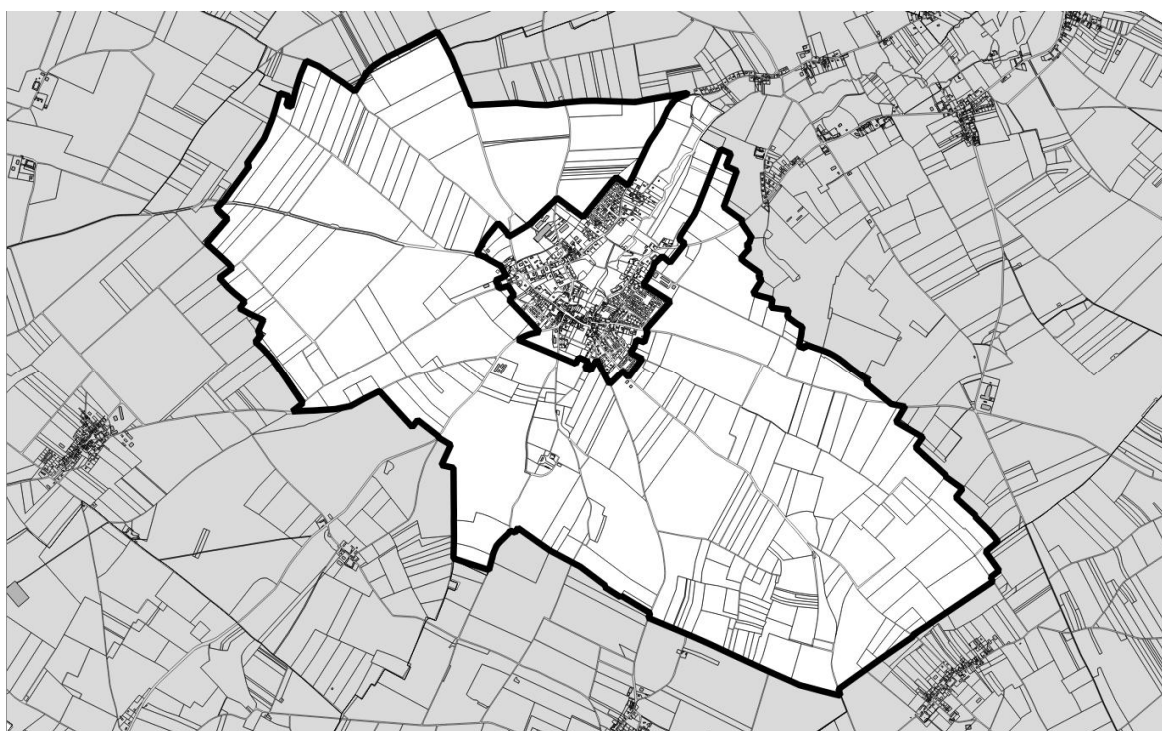


Figure 14 - La zone A



## 3.5 La zone naturelle

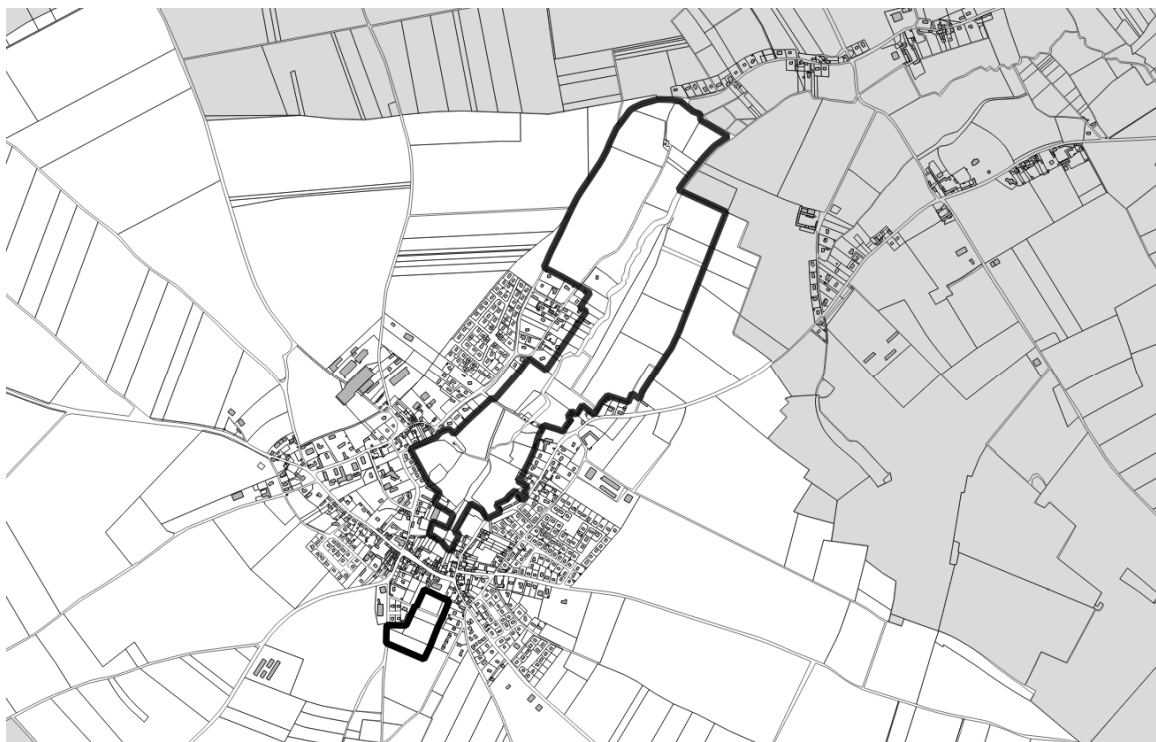
La zone N couvre des parcelles à caractère d'espace naturel identifiées par le SRCE et le SCOT.

La zone N autorise les constructions à usage agricole, ainsi que celles liées aux activités récréatives, de loisirs et sportives.

Enfin, à l'instar de la A, l'extension mesurée des habitations, ainsi que la réalisation de leurs annexes, sont autorisées dans la zone N.

La zone N comprend également le secteur Ns (2,5 ha) réservé à des installations sportives et récréatives.

| OBJET                                   | RÈGLE PROPOSÉE   | OBJECTIFS   | ARTICLES CONCERNÉS |
|---|--|---|--------------------|
| <b><i>Occupation du sol</i></b>         | Zone non ouverte aux constructions nouvelles, en dehors des constructions à usage agricole et des équipements d'intérêt collectif (sous conditions)<br><br>Extension des habitations + annexes autorisées sous condition | Préserver le potentiel du domaine agricole  | 1 et 2             |
| <b><i>Voirie et réseaux divers</i></b>  | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.<br>Le raccordement aux réseaux est obligatoire lorsqu'il existe.<br>L'assainissement autonome est autorisé.  | Assurer la commodité de la circulation.<br>Interdire les rejets sauvages  | 3 et 4             |
| <b><i>Implantation du bâti</i></b>      | Alignement, recul de 10 m ou 15 m<br><br>Recul de constructions de 20 m / cours d'eau<br><br>Construction en limite séparative ou retrait minimal de 5 mètres  | Cohérence avec les zones naturelles et agricole   | 6 et 7             |
| <b><i>Emprise au sol et densité</i></b> | Non réglementé, sauf pour constructions à usage d'habitation   | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 9 et 14            |
| <b><i>Hauteur du bâti</i></b>           | Non réglementé, sauf pour constructions à usage d'habitation   | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 10                 |
| <b><i>Aspect extérieur</i></b>          | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes  | Favoriser une architecture de qualité, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales | 11                 |
| <b><i>Stationnement</i></b>             | Non réglementé   | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 12                 |
| <b><i>Espaces libres</i></b>            | Non réglementé   | Conforter le fonctionnement des exploitations agricoles   | 13                 |



**Figure 16 - La zone N et le secteur Ns**

# 4

## MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL

### 4.1 Motivations des règles limitant l'utilisation ou l'occupation du sol

Le règlement institue des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement  | Zones ou secteurs concernés | Motifs  |
|--|-----------------------------|---|
| <b>Limitations instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques</b>  |                             |   |
| <b>Le risque inondation</b><br>Pour toutes les zones inondables, les limitations sont exposées à l'article 6 du titre 1 du règlement écrit intitulé « règles communes à toutes les zones » | Toutes les zones            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le champ d'expansion des Crues</li> <li>- Ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque</li> <li>- Ne pas accroître la population, protection des biens susceptibles d'être exposés au risque d'inondation.</li> </ul> |
| <b>La sécurité des usagers et des riverains des voies (art. 3)</b><br>Les accès sur certaines voies départementales<br>L'accès direct sur certaines voies départementales est interdit     | Toutes les zones            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les accès privatifs individuels, source de conflits et de risques pour les usagers et les riverains</li> </ul>   |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement   | Zones ou secteurs concernés | Motifs  |
|---|-----------------------------|---|
| <b>Limitations instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique</b>  |                             |   |
| <b>Distance minimale entre 2 bâtiments (art. 8)</b>   | UA, UE                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la sécurité incendie</li> <li>- Permettre un apport de lumière suffisant aux façades comportant des baies principales</li> </ul>   |
| <b>La protection des eaux et des ouvrages d'assainissement (art. 4)</b><br><br><u>Prescription générale</u><br>Interdiction de mélange des eaux usées et des eaux pluviales | Toutes les zones            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau</li> <li>- Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)</li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <u>Eaux usées dans les zones équipées</u><br>Obligation de raccordement  | Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées                       | - Respecter les règles de salubrité publique et protection de l'environnement  |
| <u>Eaux usées dans les zones non équipées</u>  | Zones ne bénéficiant pas d'un système d'assainissement collectif des eaux usées                | - Permettre la réalisation d'installations individuelles conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol  |
| <u>Eaux pluviales</u><br>Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe | Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif | Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement                  | Zones ou secteurs concernés | Motifs  |
|--|-----------------------------|---|
| <b>Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage</b>                |                             |   |
| <b>Les activités et constructions nuisantes en zone résidentielle (art. 1)</b> | Zones UA, UB, UP et 1AU     | - Limiter les conflits d'usage en favorisant la compatibilité des occupations |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement  | Zones ou secteurs concernés   | Motifs   |
|--|---|--|
| <b>Limitations destinées à gérer harmonieusement l'évolution des quartiers urbanisés et des quartiers urbanisables</b> |   |  |
| <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)</b><br>Règles de retrait différenciées            | Toutes les zones  | - Préserver la morphologie des différents quartiers                                    |
| <b>Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)</b>   | Toutes les zones  | - Gérer les règles de voisinage en permettant l'ensoleillement des parcelles contiguës |
| <b>Limitation des hauteurs (art. 10)</b>   | Toutes les zones exceptées les zones A et N pour les constructions à usage agricole, la zone UP pour tout type de construction, la zone UE pour les constructions à usage d'activités économiques | - Préserver la morphologie des différents quartiers                                    |

| Limitations à l'utilisation du sol instituée par le règlement  | Zones ou secteurs concernés                | Motifs   |
|--|--|--|
| <b>Limitations destinées à la protection du patrimoine naturel et bâti, à la protection de l'agriculture</b>   |  |  |
| <b>Patrimoine naturel</b><br><br>Interdiction stricte de toute occupation ou utilisation du sol, y compris toute forme de remblai, sur les secteurs identifiés en qualité de zones humides | Secteurs identifiés au règlement graphique | - Protéger les milieux naturels les plus sensibles               |
| <b>Milieu agricole</b><br><br>Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics                 | Zones A et N                               | - Protéger les meilleures terres agricoles en limitant le mitage |

## 4.2 Motivations des secteurs et périmètres graphiques

Les documents graphiques réglementaires font apparaître des dispositions spécifiques engendrant des limitations à l'occupation ou l'utilisation du sol.

### 4.2.1) Délimitation des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles boisés les plus significatifs que compte la commune sont classés en EBC (en Espaces Boisés classés à conserver, à protéger ou à créer) par le PLU et doivent être protégés et entretenus. Ces ensembles boisés sont situés en zone A.

#### *Effets sur l'occupation du sol*

La suppression de l'état boisé y est interdite, ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement de la structure boisée sont soumis à l'autorisation préalable du maire.

### 4.2.2) Délimitation des emplacements réservés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future utilisation

#### *Effets sur l'occupation du sol*

- toute construction y est interdite.
- en contrepartie, le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU, peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;



- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme.

#### **4.2.3) Protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Le PLU identifie des éléments de paysage, essentiellement des haies, à protéger au titre de l'article L.151-19 et identifiées à la fois en raison de leur rôle de régulation sur le plan hydraulique, mais également en raison de leur intérêt sur le plan paysager.

##### ***Effets sur l'occupation du sol***

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **4.2.4) Secteurs soumis au risque d'inondation**

Des **secteurs soumis au risque d'inondation** (par débordement des cours d'eau et par remontée de la nappe phréatique) sont figurés au plan. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits dans ces secteurs.
- pour le bâti existant, les possibilités d'extensions sont très limitées et doivent être réalisées hors d'eau et sans obstruction au libre écoulement des eaux, ceci afin de protéger les biens et les personnes.

#### **4.2.5) Secteurs concernés par la présence de zones humides**

Les zones humides recensées en application du SDAGE sont figurées au plan.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux prescriptions particulières ci-après. Afin de les protéger, tout y est interdit sauf les ouvrages ou travaux liés à l'entretien, la sécurité des personnes, à la valorisation et à la découverte des milieux.

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

## 5.1 Impacts sur le milieu physique

### 5.1.1) Impacts sur la géomorphologie et l'érosion

Les aménagements qui seront réalisés au niveau des zones de développement urbain pourront être à l'origine de modifications très locales de la géomorphologie. Ces transformations, très limitées dans l'espace, n'impacteront cependant pas la géomorphologie générale du secteur.

Par ailleurs, lors des phases de chantiers, les aménagements qui seront réalisés (voies de circulation, constructions) supprimeront momentanément la couche superficielle des sols, éliminant la végétation qui les protège de l'érosion. Le phénomène d'érosion ne concernera que la durée des travaux.

→ Les impacts à ce niveau seront donc faibles.

### 5.1.2) Impacts sur la géologie

La création de nouvelles zones urbanisées et plus spécifiquement de leurs fondations nécessitera des remaniements locaux de la couche superficielle du sol. Elle pourra dans certains cas atteindre les premiers horizons géologiques.

Par ailleurs, le poids final des constructions pourrait provoquer un tassement des premières couches géologiques. Néanmoins, ce compactage des horizons géologiques supérieurs sera limité en profondeur.

→ L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

### 5.1.3) Impacts sur l'hydrogéologie

D'une superficie de 13,7 km<sup>2</sup>, le territoire communal est situé au cœur du bassin versant de la Dives qui s'étend sur 1 798 km<sup>2</sup> environ.

Les espaces naturels qui feront l'objet d'aménagements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU représentent 0,132 km<sup>2</sup>. Elles ne représentent donc qu'une infime fraction (0,007%) du bassin d'alimentation des nappes. L'impact du projet devrait donc être à cet égard faible.

En outre, les secteurs d'aménagement projetés dans le cadre du PLU sont situés à l'extérieur des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

→ L'impact sur le bassin versant sera donc très limité.

### 5.1.4) Impacts sur l'hydrologie : eaux pluviales et eaux de ruissellement

L'impact des eaux de ruissellement concernera plus particulièrement les zones à urbaniser ainsi que les zones urbanisées appelées à se densifier.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées aura une incidence sur la qualité et le volume des eaux pluviales ruisselant vers les exutoires finaux, la Dives en l'occurrence.

→ Impact : L'augmentation du débit dans le réseau d'eaux pluviales lors des orages entraînera, en l'absence de mesures, l'augmentation de la surface des zones inondables dans les bassins versants

- Mesure : Définition à l'article 13 du règlement d'une surface minimum d'espace libre paysager à dominante végétale de façon à limiter l'imperméabilisation des sols

## 5.2 Impacts sur les milieux naturels

### 5.2.1) Impacts sur les zones naturelles

Les sites retenus pour porter le développement de la commune ne se trouvent, ni sur, ni dans la proximité immédiate d'une zone d'intérêt écologique (ZNIEFF) ou encore d'un site Natura 2000.

Aucun des sites concernés ne vient jouer de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes des zones naturelles d'intérêt : aucun corridor biologique ou dépendance écologique déterminant ne sera affecté (voir plus haut).

Des préconisations sont toutefois à respecter (cf. règlement écrit et OAP) lors des aménagements afin de ne pas impacter, même indirectement, les habitats et corridors écologiques qui font l'intérêt de la zone.

- L'impact sur les zones et milieux d'intérêt écologique sera très limité

### 5.2.2) Impacts concernant les sites d'enjeu écologique

Les sites d'enjeu écologique regroupent des habitats abritant une biodiversité d'intérêt patrimonial répandue dans le secteur d'étude, ses alentours ou son département. Il s'agit de secteurs constitués essentiellement par des espaces bocagers (prairies pâturées et prairies de fauche non extensives, haies et bosquets) avec parfois des zones de cultures intercalées dans le réseau de haies.

Le milieu bocager est l'élément caractéristique du territoire. Il est présent dans une grande partie de la région de Basse-Normandie. Il forme un réseau étroit de parcelles, découpant l'espace en une mosaïque dense d'îlots et qui concourt au développement de la biodiversité.

- Les impacts liés à la mise en place du zonage du PLU de la commune sur ces sites à enjeu écologique moyen – voire faible - seront potentiellement faibles dans la mesure où des actions de préservation et de prise en compte des exigences des cortèges écologiques sont suivies.

Les impacts identifiés seront de plusieurs types :

- destruction d'habitats naturels abritant des cortèges floristiques et faunistiques d'intérêt,
- dérangement sonore et visuel de la faune pendant les travaux, et pendant le fonctionnement quotidien de la zone urbanisée,
- dégradation et dérangement potentiels des habitats et des cortèges écologiques des milieux connexes pendant les travaux et pendant le fonctionnement quotidien de la zone urbanisée.

L'ensemble de ces impacts potentiels aura une expression d'échelle locale uniquement (échelle communale).

## 5.3 Impacts sur le patrimoine historique et paysager

### 5.3.1) Impacts sur les monuments historiques

Les zones d'urbanisation future (1AU) ont été créées à l'écart des périmètres de protection des Monuments Historiques les plus proches, la commune n'étant pas directement concernée par ce type de périmètre.

### 5.3.2) Impacts sur le paysage

#### a) L'impact visuel

Le paysage est constitué d'éléments visibles et d'éléments perceptibles. La perception qu'un observateur a d'un lieu est souvent personnelle. En revanche, ce que l'on y voit peut être analysé et décrit. Les paysages ruraux et urbains sont aujourd'hui en réelle mutation. Tout élément nouveau est susceptible d'en transformer la perception.

S'enfermer dans un regard passéiste sur un état des lieux reviendrait à nier leur mutation. Au contraire, travailler à leur évolution est une démarche dynamique qui permet d'établir les bases de leur transformation et de leur développement.

Une analyse paysagère doit permettre la mise en relief des différents points sensibles du paysage.

Ainsi, trois critères sont à souligner pour comprendre la limite de l'impact visuel d'un aménagement urbain, qu'il soit destiné à l'habitat ou bien voué à une activité économique :

- la distance donne une limite visuelle permettant d'atténuer les perceptions,
- la topographie d'un lieu permet d'établir des limites visuelles significatives. Les effets du relief ouvrent ou ferment des panoramas.
- les obstacles visuels constitués par des masses boisées, des haies arborées ou des ensembles construits sont autant d'éléments qui créent des cônes de visibilité qui conduisent le regard ou l'interdisent.

#### b) L'évolution d'un paysage

Alors que la transformation des paysages suit un rythme lent et évolutif, l'introduction de nouveaux secteurs urbains sur un territoire transforme rapidement la perception d'un paysage. De ce fait, une rupture se crée rapidement entre le paysage d'hier et celui nouvellement proposé.

La perception de chaque nouvelle zone urbaine sera différente pour les usagers et ceux traversant occasionnellement le territoire dans lequel elle s'inscrit. Ainsi, l'individu confronté quotidiennement à ces nouveaux aménagements les intégrera progressivement comme nouvel élément référent dans son paysage. Celui qui traverse épisodiquement le territoire découvre un paysage transformé qui ponctue les espaces successifs qu'il rencontre.

Dès lors, la notion de paysage « vécu » et paysage « vu » apparaît. Le paysage vécu traduit l'environnement entourant le cadre de vie de certains. Le paysage vu révèle, lui, la définition du paysage communément admise. « Le paysage comme étendue de pays qui s'offre à la vue » (le Petit Larousse).

L'accoutumance du regard porté sur les futurs aménagements sera donc variable en fonction de la sensibilité de chacun.

#### c) Les impacts supposés

En dehors du site de recomposition urbaine correspondant à l'ancienne friche de la SIAM – à l'environnement très urbain, garantissant de fait un impact très limité et plutôt positif sur le plan paysager – les autres sites de projet présentent la particularité de s'inscrire sur **des plateaux agricoles relativement découverts (openfield)**.

Du fait du contexte environnant, les opérations programmées auront nécessairement un impact sur le plan paysager. Aussi, les OAP définissent-elles comme obligation le traitement des lisières urbaines des futures opérations de manière à limiter leur impact visuel sur le paysage.

## 5.4 Impacts sur le milieu humain

### 5.4.1) Impacts sur les réseaux, les infrastructures et les équipements

#### A) Impacts sur les réseaux divers

Les réseaux concernés par les projets prévus dans le cadre du PLU seront gérés en concertation étroite avec les concessionnaires de manière à prévenir toute interruption ou dégradation accidentelle.

Il est possible que des coupures de réseaux (eau, électricité...) très temporaires soient nécessaires pendant la durée des travaux (enfouissement, ...) d'aménagement et d'urbanisation.

De façon permanente, la gestion des constructions et de l'aménagement des zones urbaines et des zones d'activités devront respecter les règlements divers inhérents à tous les types de réseaux éventuellement présents sur l'emprise des différentes zones : servitudes liées à la canalisation d'eau potable, règlement RTE, etc.

→ Impact : En dehors des raccordements sur les réseaux voisins (eau, électricité, gaz, télécommunications), le projet n'aura pas d'incidence sur ceux-ci.

#### B) Impacts sur le transport routier

Le PLU est concerné par deux catégories d'incidences sur le transport routier :

- une incidence temporaire de perturbation du trafic routier aux cours des travaux inhérents à l'aménagement des nouvelles zones urbaines,
- une augmentation du trafic routier à destination de ces nouvelles zones urbaines en rapport avec ses nouveaux habitants.

#### C) Impacts sur les équipements

La commune présente un bon niveau d'équipement qui permettra d'accueillir la population projetée par le PLU. Rappelons à cet égard que la commune dispose de l'équipement scolaire le plus important de l'ex-EPCI du CINGAL et que des discussions sont actuellement en cours pour l'implantation à terme d'une moyenne surface (cf. OAP).

A l'inverse l'apport démographique sera nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité des équipements et services.

### 5.4.2) Impacts sur les activités économiques

Le projet prévoit un gain de population suffisant (280 habitants) pour préserver les grands équilibres démographiques (pyramide des âges...). Cet apport fondé sur une capacité théorique de près de 180 logements minimum devrait impacter plusieurs composantes de l'activité urbaine et économique.

#### A) Impacts sur les activités commerciales

En redynamisant la croissance démographique du territoire, les projets de logements prévus par le PLU devraient permettre de conforter les commerces locaux.

→ L'impact du PLU est donc sensiblement positif sur ce type d'activité.



## B) Impacts sur l'activité agricole

Une pression foncière mesurée sur l'espace agricole

Voir plus haut.

### 5.4.3) Impacts sur la santé

#### A) Impacts des eaux pluviales

L'impact des eaux pluviales a été présenté au paragraphe 5.1.4.

#### B) Impacts des eaux usées

La mise en œuvre du PLU est susceptible de générer *a minima* 140 logements supplémentaires. Cette augmentation aura une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter.

| Caractéristiques générales de la STEP de Saint-Sylvain        |  |
|---|--|
| Filière de traitement (cf. annexe)                            | Boue activée aération prolongée (très faible charge) |
| Date de mise en service                                       | 31/12/2003   |
| Commune d'implantation  | SAINT-SYLVAIN (14659)                                |
| Capacité nominale STEU en EH <sup>(1)</sup>                   | 2 300  |
| Nombre d'abonnés raccordés                                    | 537  |
| Nombre d'habitants raccordés                                  | 1 351  |
| Débit de référence journalier admissible en m <sup>3</sup> /j | 312  |

La capacité nominale des installations de la commune est de 2 300 EH, correspondant à 537 abonnés en 2016 ; soit, 2,5 habitants par abonné.

Au vu des 140 logements programmés, et en appliquant le ratio maximal de 2,5 habitants par abonné, la STEP de la commune pourrait avoir à traiter les effluents de 450 habitants au maximum à échéance du PLU, portant **le nombre d'habitants raccordés à environ 1 700 habitants**, pour un équipement affichant une capacité nominale de 2 300 habitants.

Cette brève projection confirme donc la capacité de la station d'épuration existante à recevoir les effluents d'eaux usées supplémentaires générés par les nouveaux logements prévus à échéance du PLU révisé.

#### C) Impacts sur l'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par « Eaux Sud du Calvados » créé le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ce syndicat réunit les anciens membres du Syndicat de Production d'Eau potable Sud Calvados auquel est venu s'ajouter le syndicat du Bocage Falaisien.

En procédant à la création d'un syndicat de production et de distribution conforme au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, Eaux Sud du Calvados a augmenté considérablement ses capacités de production.

Sa capacité de production s'élève en 2018 à 7 489 500 m<sup>3</sup>/an. En 2016, le volume produit était de 3 993 580 m<sup>3</sup>, soit une différence de 3 495 920 m<sup>3</sup> avec la capacité de production autorisée. La production journalière moyenne est de 9 000 m<sup>3</sup> pour une capacité maximum autorisée de 17 000 m<sup>3</sup>.

Eaux Sud du Calvados est donc aujourd'hui en mesure de fournir quasiment le double de sa production actuelle.

S'agissant plus particulièrement du secteur de l'ancien syndicat de Saint-Sylvain, il ne présente aucune difficulté d'approvisionnement supplémentaire ; et ce, d'autant plus, que se trouve sur la commune un point de livraison vers le syndicat RESEAU de la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

Le projet de construction de nouveaux logements sur la commune fixé à 180 à échéance du PLU conduirait à une augmentation des livraisons sur la commune d'environ 21 600 m<sup>3</sup>/an (180x120 m<sup>3</sup>) ; soit, une soixantaine de m<sup>3</sup> par jour à comparer avec la moyenne de livraison actuelle de 250 m<sup>3</sup>/jour.

En l'état actuel de ses capacités, Eaux Sud du Calvados est donc en mesure d'alimenter sans difficulté les futures habitations prévues par le PLU.

Interrogé par la commune sur ce point, le Syndicat Eaux Sud Calvados a indiqué à cette dernière dans son courrier du 9 septembre 2018 que celui-ci était « *en capacité d'alimenter sans aucune difficulté les futures habitations prévues au projet de PLU de la commune de Saint-Sylvain.* » (cf. pièce 5.4).

## D) Impacts sur la qualité de l'air

### Impacts du trafic

La création de nouvelles zones urbanisées (destinées à l'habitat) sera à l'origine dans ces secteurs d'une augmentation de trafic, dont les deux impacts majeurs porteront sur la qualité de l'air et sur le bruit (Cf. paragraphe suivant).

Concernant l'impact sur la qualité de l'air, les émissions atmosphériques engendrées par la hausse de trafic peuvent s'évaluer à partir des normes européennes de 2001 relatives aux limites d'émissions de polluants dans l'air par les véhicules motorisés.

Celles-ci sont de :

| Directive européenne 2001 | CO* (g/km) | HC* (g/km) | NOx* (g/km) | Particules (g/km) |
|---------------------------|------------|------------|-------------|-------------------|
| Véhicules légers          | 0,75       | 0,04       | 0,13        | 0,01              |
| Véhicules lourds          | 4          | 1,1        | 3,5         | 0,03              |

\*(CO : Monoxyde de Carbone, HC : Hydrocarbures, Nox : Oxydes d'Azote)

Tableau 17 : Emissions atmosphériques engendrées par la hausse de trafic

En effet pour les zones urbaines à dominante d'habitats, le trafic sera essentiellement engendré par des véhicules légers ; les variations journalières de la pollution atmosphérique dans ces zones devraient coïncider avec les rythmes habituels des déplacements de ses résidents avec un pic de pollution constaté le matin et un second le soir.

Ainsi, une dégradation locale de la qualité de l'air est attendue, étant donné que ces nouveaux secteurs seront aménagés dans des zones agricoles ou naturelles.

### Impacts des installations de combustion

Parmi les autres sources de pollution atmosphériques, citons les émissions des installations de chauffage fonctionnant à partir de combustibles fossiles. Les émissions atmosphériques de polluants liées aux installations de combustion sont diverses. Parmi les principaux polluants, on trouve le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), les oxydes d'azote (NOx), les poussières et de grandes quantités de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), principal gaz à effet de serre d'origine anthropique.

Ces polluants contribuent pour une part importante à la pollution acide (NOx et SO<sub>2</sub>) et ont un impact néfaste sur la santé humaine (NOx, poussières, métaux lourds...).

## E) Impacts sur le bruit

La création de zones d'extension va avoir pour incidence d'augmenter le trafic routier de véhicules (légers et lourds) qui s'accompagnera d'une perturbation de l'environnement sonore des zones destinées à accueillir ces nouveaux aménagements et des habitations riveraines des projets.

Les secteurs voués aux activités économiques pourront également être à l'origine d'émissions sonores.

Afin de ne pas exposer la population aux nuisances, les activités incompatibles avec l'habitat sont interdites dans la zone mixte (U).

## **F) Impacts sur les déchets**

Les impacts attendus sur les déchets au sein de commune de Saint-Sylvain auront:

- une incidence temporaire pendant la phase de travaux : des déchets du BTP vont être générés par la phase de construction des zones à urbaniser ;
- Une incidence permanente, avec :
  - le ramassage des ordures ménagères, et notamment un agrandissement du réseau de collecte au niveau des zones de développement urbain,
  - la quantité de déchets produits, qui augmente proportionnellement avec le nombre d'habitants.

## **G) Impacts sur la sécurité**

Par rapport à la situation actuelle, la sécurité des personnes sera potentiellement concernée par le nouveau plan local d'urbanisme à deux niveaux :

- pendant les phases de chantiers d'aménagement qui auront lieu au niveau des opérations programmées. La population concernée par cet impact est essentiellement représentée par les travailleurs sur les chantiers ;
- par la circulation des véhicules sur les voiries d'accès et sur les nouvelles zones urbaines. Cet impact concerne les riverains, les promeneurs et les usagers occasionnels.

Afin de **suivre** et de **mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire**, la commune de Saint-Sylvain peut s'appuyer sur plusieurs outils de suivi, mis en œuvre notamment par le syndicat mixte Caen-Métropole dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'environnement, les déplacements... mais également par l'EPCI CINGAL-SUISSE NORMANDE.

Au-delà, la commune dispose bien entendu d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public,... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

En effet, le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'évaluations :

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.* »

**Les indicateurs retenus sont présentés dans les tableaux qui suivent.**

#### HABITAT

| Ce que dit le PLU   | INDICATEURS                |  | Fréquence | Source            |
|---|----------------------------|--|-----------|-------------------|
| <p>« Une croissance démographique qui s'est fortement accélérée ces 15 dernières années (3,1%/an) »</p> <p>Volonté de modérer la croissance démographique (1,5%/an)</p> <p>Réaliser 140 nouveaux logements <i>a minima</i> en 10 ans ; soit, environ 14 logements par an. »</p> | Attractivité Résidentielle | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Évolution population</li> <li>➤ Solde migratoire</li> </ul> | Annuelle  | INSEE             |
|   | Production de logements    | Nombre de logements construits sur la commune et par secteur 1AU et U                                | Annuelle  | Commune           |
|   |                            | Nombre de logements aidés par l'État (privés et publics) financés globalement                        | Annuelle  | Commune + DDT+DGI |
|   |                            | Nombre de logements vacants (parc privé et parc public)  | Annuelle  | Commune + DDT     |
| « Limiter la consommation d'espaces naturels sur 10 ans »   | Économie de l'espace       | Surface des zones AU aménagées   | Annuelle  | Commune, EPCI     |
|   |                            | Densité de l'urbanisation résidentielle (nombre de logements/ha)                                     | Annuelle  | Commune, EPCI     |

## DEPLACEMENT

| Ce que dit le PLU   | INDICATEURS   |  | Fréquence | Source               |
|---|---|--|-----------|----------------------|
| « Développer les solutions alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture »            | Fréquentation des Transports collectifs   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de voyages/an en transports collectifs urbains</li> <li>➤ Nombre de voyages/an en transports collectifs inter-Urbains (scolaires, non scolaires).</li> </ul> | Annuelle  | CG 14                |
|   |   | Trafic automobile  | Annuelle  | CG 14                |
|   | Réduire les nuisances liées à la circulation des véhicules légers ainsi que les déplacements domicile/travail | Accidentologie   | Annuelle  | CG 14                |
|   |   | Distance moyenne des déplacements Domicile-travail des habitants de la commune   | A définir | INSEE Caen-Métropole |
| « Veiller à la bonne cohabitation entre les différents modes et notamment en terme de sécurité. |   | Espaces partagés<br>Linéaire de voirie aménagé en zone 30<br><br>Linéaire de piste cyclable aménagé  | Annuelle  | Commune              |
| « Améliorer l'offre de Stationnement sur la commune ».  |   | Nombre de places de stationnements automobile sur voirie et parc public  | Annuelle  | Commune              |

## ENVIRONNEMENT

| Ce que dit le PLU                                      | INDICATEURS |   | Fréquence | Source       |
|--|-------------|---|-----------|--------------|
| « Sécurisation de la ressource en eau »                |             | Linéaire de cours d'eau restauré<br>Linéaire de haies replantées  | Annuelle  | Commune      |
| « Reconquérir la qualité des eaux ».                   |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualité des eaux brutes prélevées.</li> <li>➤ Volume financier des travaux sur réseaux et rendement épuratoire des systèmes d'assainissement collectifs et ouvrages de pluvial.</li> </ul> | Annuelle  | Commune EPCI |
| « Modérer la consommation d'espaces naturels »         |             | ➤ Part des logements réalisés en zones U et AU.   | Annuelle  | Commune EPCI |
| « Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables » |             | Nombre de projets (éolien, Solaire)   | Annuelle  | Commune EPCI |