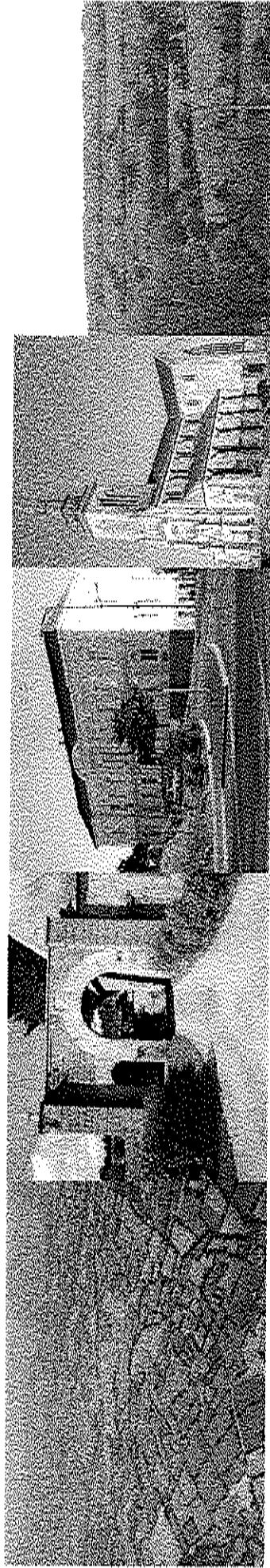


Commune déléguée de Percy
Plan Local d'Aménagement



1 ► Rapport de présentation

Projet de P.L.U. ARRÊTE
par délibération du Conseil municipal en date du 27.09.2016

Projet de P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire en date du 29.06.2017

PRIGENT & Associés

URBANISME GÉOGRAPHIE EXPERTISE INNOVATION
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr

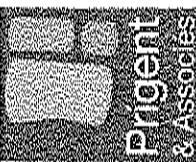


Table des matières

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	5	4 - PERCY AUJOURD'HUI	58
PREMIÈRE PARTIE : ÉTAT INITIAL - DIAGNOSTIC	6	4.1 - L'habitat : les différentes typologies du bourg	59
DEUXIÈME PARTIE : LE PROJET COMMUNAL	10	4.2 - Typologie des constructions récentes	63
TROISIÈME PARTIE : PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	11	4.3 - Analyse du potentiel de densification	64
		4.4 - Analyse de la consommation d'espaces	65
Première partie : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12	Deuxième partie : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	66
1 - SITUATION DE LA COMMUNE DE PERCY	13	1 - LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LE LOGEMENT	67
1.1 - Contexte de l'élaboration du P.L.U.	15	1.1 - Evolution de la population depuis 1968	67
1.2 - Les déplacements	16	1.2 - Le parc de logements	71
2- LE CONTEXTE PHYSIQUE	25	1.3 - Perspectives démographiques 2030	74
2.1 - La topographie	25		
2.2 - Le réseau hydrographique	30	2 - LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES	78
2.3 - Les zones humides	32	2.1 - La population active et l'emploi	78
2.4 - La trame Verte	34	2.2 - Les activités économiques	80
2.5 - La trame Verte et Bleue	35		
2.6 - Les risques	39	3 - LE CADRE DE VIE	82
2.7 - L'organisation du territoire et contexte paysager	42		
3 - ÉVOLUTION DE L'URBANISATION	48	4 - BILAN DE L'APPLICATION DU POS	83
3.1 - Les différentes phases d'urbanisation	48		
3.2 - Le patrimoine architectural communal	49	5 - LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	90
3.3 - Protection patrimoniale	53		
3.4 - Le patrimoine architectural du centre-bourg	54		
3.5 - De la reconstruction à nos jours	57		

Troisième partie : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 91

1 - LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	92	6 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	129
1.1 - Les grandes orientations du P.A.D.D.	92	6.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	129
1.2 - La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme	92	6.2 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine 2016-2021	130
2 - LES JUSTIFICATIONS DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LUI SONT APPLICABLES	99	6.3 - Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Siene, Soulles, côtiers ouest du Cotentin	131
2.1 - Le plan de zonage	100	6.4 - Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)	131
2.2 - Les dispositions propres à chaque zone	107	6.5 - Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)	133
2.3 - Les éléments particuliers réglementés communs à l'ensemble des zones du règlement écrit et/ou figurant au plan de zonage	111		
3 - LES JUSTIFICATIONS DES MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	114		
4 - L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	121		
5 - ANALYSE DES SUPERFICIES	122		
5.1 - Tableau des superficies	122		
5.2 - La capacité d'accueil réelle de logements en zones AU	122		
5.3 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace	123		
5.4 - Les capacités de densification du tissu urbain existant	124		

PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond. Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.

Cette loi a été complétée le 12 juillet 2010 par la loi d'Engagement National pour l'Environnement ou « Grenelle II », qui a modifié plusieurs aspects du PL.U : la prise en compte de la trame verte et bleue, la définition d'orientation d'aménagement et de programmation... Ainsi que par les lois LAAF du 13 octobre 2014, ALUR du 24 mars 2015 et NOTRe du 7 août 2015.

Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré...).

Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune. Forte de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale en association avec les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) élabore un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal qui engage la commune jusqu'en 2030.

LAAF – loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
ALUR – Accès aux Logements et un Urbanisme Rénové.
NOTRe – Nouvelle Organisation Territorial de la République.

La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme suivante : les documents validés au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure ont été mis à la disposition du public, aux jours et horaires d'ouvertures habituels de la mairie et deux réunions publiques ont été organisées le 4 avril 2016 et le 20 septembre 2016. Aussi une information régulière a été assurée par voie de publication sur le site internet de la commune et par voie de presse ainsi que la mise en place de permanences trimestrielles. L'organisation de cette concertation a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour pouvoir prendre en compte les remarques et observations pertinentes émises par la population.

Ainsi, un P.L.U. comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Le présent document est le rapport de présentation qui se compose de trois parties :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services ;
- L'évolution des formes urbaines et une analyse de la consommation de l'espace ;
- L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le résumé non technique, destiné à un large public, résume en quelques pages le contenu du rapport de présentation de Percy et sert au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.

PREMIERE PARTIE : ETAT INITIAL - DIAGNOSTIC

Commune située dans le département de la Manche, le centre-bourg de Percy est localisé à 9km au nord de Villedieu-les-Poëles.

D'une superficie de 3 704 hectares, le territoire percyais est orienté Nord-Est/Sud-Ouest et est le plus étendu de son canton.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Villedieu - Intercom créée le 1^{er} janvier 2014.

Le territoire de Percy se caractérise par un contraste fort entre l'aire urbaine de Percy qui s'est développée essentiellement autour de son bourg et les nombreux « villages » et « hameaux » disséminés dans la campagne.

1 - Histoire et patrimoine

A - L'historique de la commune

Percy s'est développée autour d'un axe principal Nord-Sud. Toutefois, les accès au centre-bourg convergent de part et d'autre, en étoile. Plus de 50 ans après la guerre, l'aire urbaine de Percy a plus que doublé. En effet le bourg a continué à se développer, s'étendant parfois et adoptant différentes formes urbaines. Davantage sectorisée, Percy se découpe en zones créant ainsi une rupture avec son territoire et avec certains éléments du passé encore perceptibles.

B - Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti ancien sur la commune est essentiellement constitué de bâtiments agricoles, de bâtiments religieux, de manoirs et de moulins. La bâti ancien du centre, reconstruit après guerre, est essentiellement concentré autour de l'église, ainsi que quelques bâtiments emblématiques éparses, ont résisté aux bombardements. L'îlot du passage Saint-Martin a

conservé son caractère ancien, de type faubourg, avec son bâti très dense. Les arrières de parcelles sont visibles depuis la rue. Il subsiste quelques traces du bâti rural (ancienne ferme, bâti en terre...).

C - Le petit patrimoine

Les croix, fontaines, puits, fours à pain ou lavois constituent « le petit patrimoine » de la commune. De petites tailles, ces édifices constituent des marqueurs paysagers forts.

2 - Environnement physique

A - Le relief

Percy se caractérise par une topographie et un relief très marqué. Son paysage de monts et de vallées structure le territoire communal. Ainsi, la commune semble se découper en bandes distinctes, alternant entre vallées plus ou moins larges et bandes morutueuses. L'altitude du territoire varie entre 276m, le point le plus haute situé au Mont Robin - deuxième mont le plus haut du département - et 65m le point le plus bas situé au pont de l'abbaye.

B - L'hydrologie et hydrographie

La commune est parcourue par différents ruisseaux. La forte présence de l'eau rend naturellement les fonds de vallées propices à la présence de zones humides et inondables.

C - Le climat

Percy bénéficie d'un climat tempéré. Les précipitations à Percy sont importantes même lors des mois les plus secs, les averses persistent encore. La température moyenne annuelle est de 10,9 °C à Percy. Sur l'année, les précipitations sont en moyenne de 784 mm.

3 - Environnement biologique

A - Les grands ensembles naturels

La Sienne et ses principaux affluents sont classés en ZNIEFF de type 1 pour leur intérêt piscicole (présence de truites Fario, frayères de saumons atlantique). Le bassin de la Sienne est lui classé en ZNIEFF de type 2 pour l'intérêt de sa flore et de sa faune (Salmonidés migrateurs, petits oiseaux, reptiles et amphibiens).

B - Les espaces naturels protégés et/ou inventoriés

Cette zone concerne la limite Ouest du territoire communal, elle sera protégée de tout développement susceptible de nuire à son équilibre écologique. L'Abbaye d'Hambye compte parmi les ensembles monastiques médiévaux les plus complets de Basse-Normandie et s'intègre dans un environnement majestueux protégé au titre des Espaces Naturels Sensibles.

4 - Les déchets

La Communauté de Communes Villedieu Intercom assure, en lieu et place des communes membres, la compétence de collecte des déchets ménagers. Ainsi, Villedieu Intercom prend en charge la collecte en porte à porte des flux d'emballages ménagers recyclables.

La commune de Percy est divisée en deux secteurs 1 et 2 avec une collecte le lundi pour le secteur 1 et le jeudi pour le secteur 2 pour les déchets ménagers.

Pour le tri sélectif, les modalités de tri ont évolué depuis janvier 2016. Dorénavant, tous les habitants trient de manière identique en apportant leurs déchets recyclables aux points d'apports volontaires. Un point d'apport volontaire est composé de 3 conteneurs : le jaune pour les emballages, le bleu pour les papiers et le vert pour le verre.

Enfin, une déchetterie est présente sur le territoire de Percy, où les dépôts sont gratuits pour l'ensemble des habitants des communes de Villedieu Intercom. Il suffit simplement de se munir d'une carte de déchetterie à retirer à Villedieu Intercom.

5 - Les pollutions et nuisances.

A - La qualité de l'eau

L'eau potable : La commune de Percy est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux de « La Gièze ». L'eau distribuée provient de la station Mont Fiquet et de l'import du SYMPEC (Syndicat Mixte de Production d'Eau du Centre Manche). Après traitement, les eaux distribuées sont de bonne qualité chimique et bactériologique.

Les eaux usées : La commune de Percy élabore actuellement un schéma directeur d'assainissement et d'eau pluviale prévu pour l'automne 2017. Le rapport annuel de 2015 précise :

- La capacité nominale hydraulique de la station a été dépassée trois fois au cours des douze mesures par période de forte pluie,
- Aucune non-conformité n'a été constatée lors des bilans.

B - Les nuisances sonores

Le P.L.U. doit prendre en compte la prévention des nuisances sonores et éviter de placer des zones d'habitations ou des bâtiments sensibles au bruit à proximité d'installation bruyantes ou potentiellement bruyantes. Percy n'est donc pas concernée par ce classement.

C - Les nuisances olfactives

Aucune nuisance n'a été signalée sur la commune.

D - Les risques

A - Les risques naturels

La commune de Percy est soumise à plusieurs risques naturels : remontée de nappes phréatiques et chute de blocs.

B - Risque inondation

La commune est soumise au risque inondation par débordement des cours d'eau.

C - Risque sismique

Le département de la Manche est classé, en zone d'aléa de niveau 2 soit en zone d'aléa faible.

D - Risques industriel et technologique

La commune de Percy compte deux exploitations agricoles classées en I.C.P.E. soumise à déclaration.

7 - Occupation de l'espace

A - Le réseau viaire

• Réseau principal

Le territoire est desservi par deux axes principaux :

- La RD999 Nord/Sud
- La RD98 et la RD58 Est/Ouest

• Réseau secondaire

Rues simples et en double-sens connectées qui desservent les quartiers d'habitats.

• Réseau de desserte

Ce sont des voies internes aux quartiers d'habitat. Les aménagements de ces voies (lotissements - opérations d'habitat), ont un gabarit de voirie faisant peu de place aux piétons / vélos et aux aménagements paysagers.

• Transports en commun

Percy est desservi par la ligne express n°3 du réseau de transport manisé du Conseil Départemental de la Manche. Chacun peut donc se rendre quotidiennement en car à Saint-Lô, Villedieu-les-Poêles ou Avranches au départ de Percy. Il existe aussi des circuits scolaires desservant les établissements scolaires de la commune.

B - Le développement de l'urbanisation

Percy s'est développée autour de l'axe Saint-Lô, Villedieu-les-Poêles. Constituée d'un noyau de commerces et d'habitations, la commune était entourée de nombreuses exploitations agricoles. Mais petit à petit, grâce notamment à des équipements structurants comme le train, le bourg a rejoint certains « écarts » supprimant certains vergers visibles en périphérie.

1) Le bâti ancien

3 types de bâti est présent à Percy :

- Le bâti avant-guerre,
- Le bâti de la Reconstruction,
- Le bâti plus récent.

2) Le développement pavillonnaire

En 2012, 94% des résidences principales sont des maisons individuelles.

3) Implantation du bâti

Le bâti ancien du centre-bourg est aligné parallèlement à la voirie et est généralement mitoyen. L'urbanisation nouvelle ne tient pas du tout compte de l'implantation historique des bâtiments anciens.

C - Les activités économiques

1) Les zones d'activités

Trois zones d'activités :

Les entreprises sont situées sur plusieurs sites, le long de la RD999, à l'entrée sud, à l'entrée nord de la commune ainsi que dans la zone d'activités de la Gollerie et route de la Chefresne, ZA de la Gieze.

D - Les espaces publics

Les espaces publics comprennent les places, les espaces verts et les voies publiques. De nombreux espaces publics ont été aménagés. Les aménagements de la voirie tendent à différencier la place du piéton de la place de la voiture et le carrefour de la voirie.

E - Les équipements

1) Les équipements collectifs

La commune de Percy offre une diversité d'équipements dont la capacité semble suffisante exceptée pour la salle polyvalente. Ils sont essentiellement localisés dans le centre-bourg.

2) Les réseaux de distribution et de collecte

- La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable de la GIEZE.

- La gestion du réseau d'assainissement collectif est assurée par la commune tandis que le réseau d'assainissement non collectif est géré par la Communauté de Communes Villedieu Intercom.

F - La consommation d'espace

La mise en œuvre du document d'urbanisme initial a permis, sur une période treize ans, la consommation de 14 hectares soit une consommation annuelle moyenne de 0,76 hectare.

G - Vie quotidienne et environnement

1) L'accès à la nature et à la campagne

La commune bénéficie d'un certain nombre d'atouts qui lui permet de développer le tourisme vert comme le Mont Robin qui culmine à 276 m et offre un point de vue remarquable sur le paysage.

2) Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

La patrimoine culturel, architectural et archéologique joue un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie de la population.

3) Les déplacements

Parmi les sources de déplacements, on peut distinguer ceux entre le domicile et le travail, ceux réalisés dans le cadre d'achats, de services ou encore de loisirs.

8 - Données socio - économiques

A - La population

1) Évolution de la population

Depuis 1999, la population de Percy connaît « un rebond démographique » soit plus de 154 habitants, ce qui représente en 10ans plus de 7% de croissance démographique avec une variation moyenne annuelle de +0,6%. En 2011, Percy a retrouvé un niveau de population équivalent à celui juste d'après-guerre (2 295 habitants en 1946 et 2 298 habitants en 2012).

2) Évolution des soldes naturel et migratoire

Entre 1999 et 2012, la population de Percy connaît pour la première fois depuis 30ans, une évolution positive grâce à un solde migratoire qui compense un solde naturel constamment négatif depuis 30 ans. Toutefois, malgré un nombre de naissances quasi constant au cours de la période, celui-ci ne permet pas de compenser un nombre de décès toujours supérieur.

- 3) Répartition par âge de la population
Les 15-29 ans ont vu leur part diminuer au profit des 0-14ans entre 1999 - 2012. En effet, malgré un solde naturel négatif et un nombre de naissances stagnant, la tranche des 0-14ans a augmenté légèrement au cours de la période.
- 4) L'indice de jeunesse
La commune de Percy se distingue par un indice de jeunesse plus faible qu'à l'échelle de la Communauté de Communes et du département.
L'indice de jeunesse traduit le vieillissement de la population, en effet, s'il est supérieur à 1, on compte plus de personne de moins de 20ans que de plus de 60ans. En 2012, il est de 0,61 à Percy.
- 5) Évolution des ménages
Le nombre de personnes par ménages est de 2,2 personnes en 2012 contre 3,2 en 1968. Il se maintient depuis 1999 ce qui traduit un dynamisme avec l'installation régulière de familles.

B - Le logement

- Le nombre de résidences principales représente 85,9% du parc de logements en 2012 sur Percy et 6,3% de résidences secondaires ont été complétées sur le territoire communal.

C - L'économie

- 1) La population active
Percy compte 801 actifs en 2012, en légère baisse par rapport à 2007 (806 actifs).
- 2) Les activités économiques
Percy propose 5 types d'activités : agriculture, commerces & services, industrie, construction et administration.

DEUXIÈME PARTIE : LE PROJET COMMUNAL

La présentation du projet communal se décompose en plusieurs parties :

- Les orientations générales d'aménagement du P.L.U.
- La consommation des espaces agricoles et naturels occasionnée par le projet,
- Un développement ambitieux avec l'objectif + 320 habitants supplémentaires à l'horizon 2030,
- La mise en place du projet au travers des différentes pièces du P.L.U.

Le P.A.D.D. répond à l'objectif communal suivant :

- Un développement ambitieux respectueux de notre territoire,
- Une perspective de croissance démographique adaptée aux enjeux du territoire,
- Une structuration volontariste des équipements au service des habitants,
- La gestion des flux : des modes de transports et de déplacements apaisés,
- Un dynamisme économique, commercial et de loisirs conforté,
- Une identité paysagère façonnée par l'homme,
- Un environnement et des ressources naturelles restaurés.

Afin de répondre à l'accueil de population sur la commune, 150 logements sont à produire sur la commune d'ici 2030. Cette production se répartit au sein du potentiel urbain identifié et dans les zones AU situées dans l'agglomération ou en extension soit 12 hectares.

Le projet de P.L.U. est traduit dans les documents graphiques, le règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le document graphique dispose de 4 grands types de zones : U - Urbaine, AU - A Urbaniser, A - Agricole et N - Naturelle.

La zone Urbaine représente 97,1 hectares soit 2,6 % du territoire communal et comprend 4 zones :

- UA : zone urbaine centrale,
- UB : zone urbaine « périphérique » ,
- UX : zone urbaine activités
- US : zone urbaine équipement

Les zones A Urbaniser représente 14,1 hectares soit 0,4% du territoire communal ; habitat et activités.

La zone Agricole, zone agricole d'urbanisation limitée logement représente 2 631,4 hectares soit 71,0% du territoire communal.

La zone Naturelle et forestière représente 961,2 hectares soit 26,0% du territoire communal.

Chaque zone dépend d'un règlement sous 3 chapitres.

Il faut mentionner diverses dispositions graphiques qui se superposent aux précédents zonages, et notamment : les empiècements réservés, les Espaces Boisés Classés, les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L. 151 - 19 du Code de l'Urbanisme.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place sur 8 secteurs.

TROISIÈME PARTIE : PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACLUS COMMUNAUX

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel /

2) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine 2016 - 2021.

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure. Suite à cette adoption, le préfet coordinateur de bassin a arrêté le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté, publié au JO du 20 décembre 2015, rend effective la mise en œuvre du SDAGE depuis le 1er janvier 2016.

Il définit les enjeux cruciaux de la stratégie de reconquête de la qualité de l'eau. Il fixe les objectifs de la qualité et de la quantité à atteindre. Toutes les orientations et dispositions ne relèvent pas du champ d'application du PLU mais les documents d'urbanisme, en tant que projet d'une collectivité, se doit d'être compatible avec certains points. Le PLU de Percy est compatible avec l'ensemble des points correspondant aux préconisations du SDAGE du Bassin de la Seine.

3) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sienna, Soulles, côtiers ouest du Cotentin

En cours d'élaboration

4) Les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA)

Les PRQA sont des documents d'orientations qui permettent d'afficher des objectifs de qualité de l'air et de réduction des émissions polluantes. Le PLU encourage dans un premier temps à travers son PADD (non prescriptif) à la réduction des gaz à effets de serre en inscrivant dans les enjeux de son territoire la nécessité de promouvoir une politique équilibrée des déplacements en développant des liaisons douces communales au projet de voie verte départementale entre les communes voisines.

5) Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Chaque département doit être couvert par un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA). Ce plan a pour objet la mise en cohérence de la gestion des déchets ménagers et assimilés. En matière de gestion des déchets, le PLU de Percy est compatible avec les orientations majeures du PDEMA de la Manche. Cependant, l'ensemble des objectifs fixés par ce dernier ne rentrent pas dans les prérogatives du document d'urbanisme. La collecte des déchets est notamment gérée en régie par la Communauté de Communes. Le PLU établit un diagnostic sur la gestion des déchets de la commune et alerte sur leur augmentation prévisible liée à l'augmentation de la population. En tant que document accessible à la population, le PLU participe à la diffusion de l'information du public.

6) Respect des servitudes d'utilité publique et les projets d'intérêt général

Les Servitudes d'Utilité Publique sont instituées dans un but d'utilité publique selon les règles propres à chacune des législations en cause. Les servitudes instaurées sur le territoire de Percy apparaissent sur le plan de servitudes. Elles sont également listées avec leur nom, les textes législatifs référents qui permettent de les instaurer, en annexes.

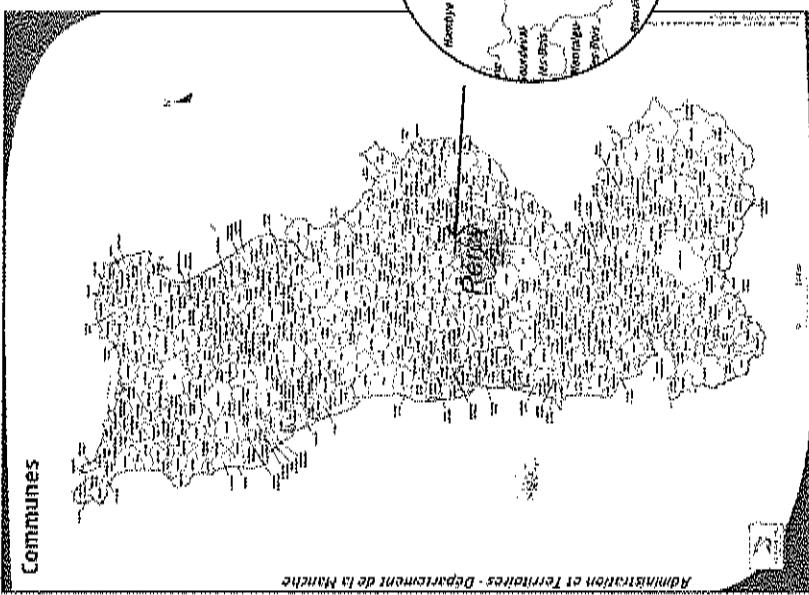
Première partie :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

1 - SITUATION DE LA COMMUNE DE PERCY

Située dans le département de la Manche (Région Normandie), Percy est une commune appartenant au canton de Villedieu et appartenant à l'arrondissement de Saint-Lô (Ville-préfecture).

Localisée au Sud du Pays Saint-Lois et positionnée par rapport à Avranches et Coutances, le centre-bourg de Percy est à 9 km au nord de Villedieu-les-Poêles, à 26 km au sud-ouest de Saint-Lô et à 27 km au sud-est de Coutances et à 33 km au Nord-est d'Avranches et à 28 km au Nord-Ouest de Vire.

D'une superficie de 3 704 hectares, le territoire percyais est orienté Nord-Est/Sud-Ouest et est le plus étendu de son canton.



ADMINISTRATION ET FERRIERES - Département de la Manche

■ La Communauté de Communes

La commune fait partie de la Communauté de Communes Villedieu Intercom qui fédère 27 communes.

Elle a été créée le 1^{er} janvier 2014 par la fusion des Communautés de Communes du canton de Villedieu-les-Poêles, du canton de Percy, du canton de Saint-Pois et des communes de Sainte-Cécile et de Le Tanu.

Elle représente une population de 15 701 habitants en 2012.

■ Le SCoT

Extrait du registre des délibérations du 29 avril 2014 : Conseil Communautaire - Conseil de l'Intercom du Bassin de Villedieu

« Le canton de Percy a fusionné au 1^{er} janvier 2014 avec les Communautés de Communes du canton de Villedieu-les-Poêles, du canton de Saint-Pois et des communes de Sainte-Cécile et du Tanu pour devenir la **Communauté de Communes Villedieu Intercom**. Considérant la complexité du sujet suite à la fusion des Communautés de Communes, l'adhésion au SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a fait l'objet d'une analyse particulière.

De ce fait, le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) confirme qu'au titre du Code de l'Urbanisme une nouvelle Communauté de Communes ne peut être représentée dans deux SCoT.

Le canton de Percy appartenait historiquement au SCoT du Pays Saint-Lois avant la fusion des Communautés de Communes.

Étant donné que la majorité de la population est située dans le périmètre de ce SCoT, la nouvelle Communauté de Communes a été intégrée de plein droit dans le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel au 30 juin 2014.

Par délibération du 29 avril 2014, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- Décide du retrait du SCoT du Saint-Lois,
- Adhère le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel pour la totalité de son territoire.

Toutefois, tant que le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel n'aura pas été révisé, le territoire du Canton de Percy est situé en « zone blanche » .»

Le périmètre du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel a été étendu au territoire de l'ancienne communauté de commune du Canton de Percy, toutefois, ses orientations ne lui sont pas applicables pour une période de 6ans à compter de son retrait du SCoT du Pays Saint-Lois.

1.1 - Le contexte de l'élaboration du P.L.U.

La commune de Percy est dotée d'un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** datant du 01 août 1990. Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 janvier 2013, la commune a décidé de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) et transformation en **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

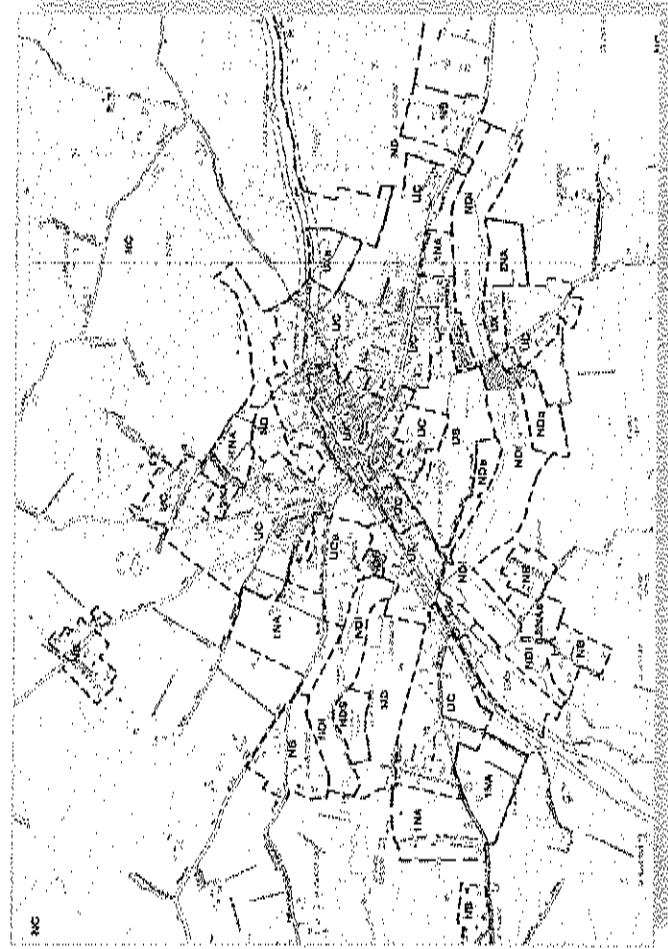
Le POS en vigueur est ancien et ne correspond plus aux besoins d'urbanisme actuels. Aujourd'hui, la commune souhaite favoriser un urbanisme contemporain qui intègre des objectifs forts de développement durable. Or, le règlement actuel limite fortement ces possibilités. Il est donc nécessaire d'intégrer ces nouvelles exigences pour favoriser un développement urbanistique à la fois harmonieux et respectueux du bâti existant à préserver, tout en intégrant les nouveaux besoins de constructions.

Article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; ».

Ainsi, la commune en engageant la révision générale de son POS assure la mise en compatibilité de son document avec les documents supra-communaux en vigueur.

Plan d'Occupation des Sols de Percy



1.2 - Les déplacements

☒ Les infrastructures routières : un territoire bien desservi

Le bourg de Percy est situé au croisement de deux routes départementales les plus importantes, la RD 999 et la RD 58. La RD 999 dite Voie de la Liberté est l'axe principal du territoire, permettant de rejoindre les pôles de Saint-Lô (au Nord) et Villerville-les-Poëles (au Sud).

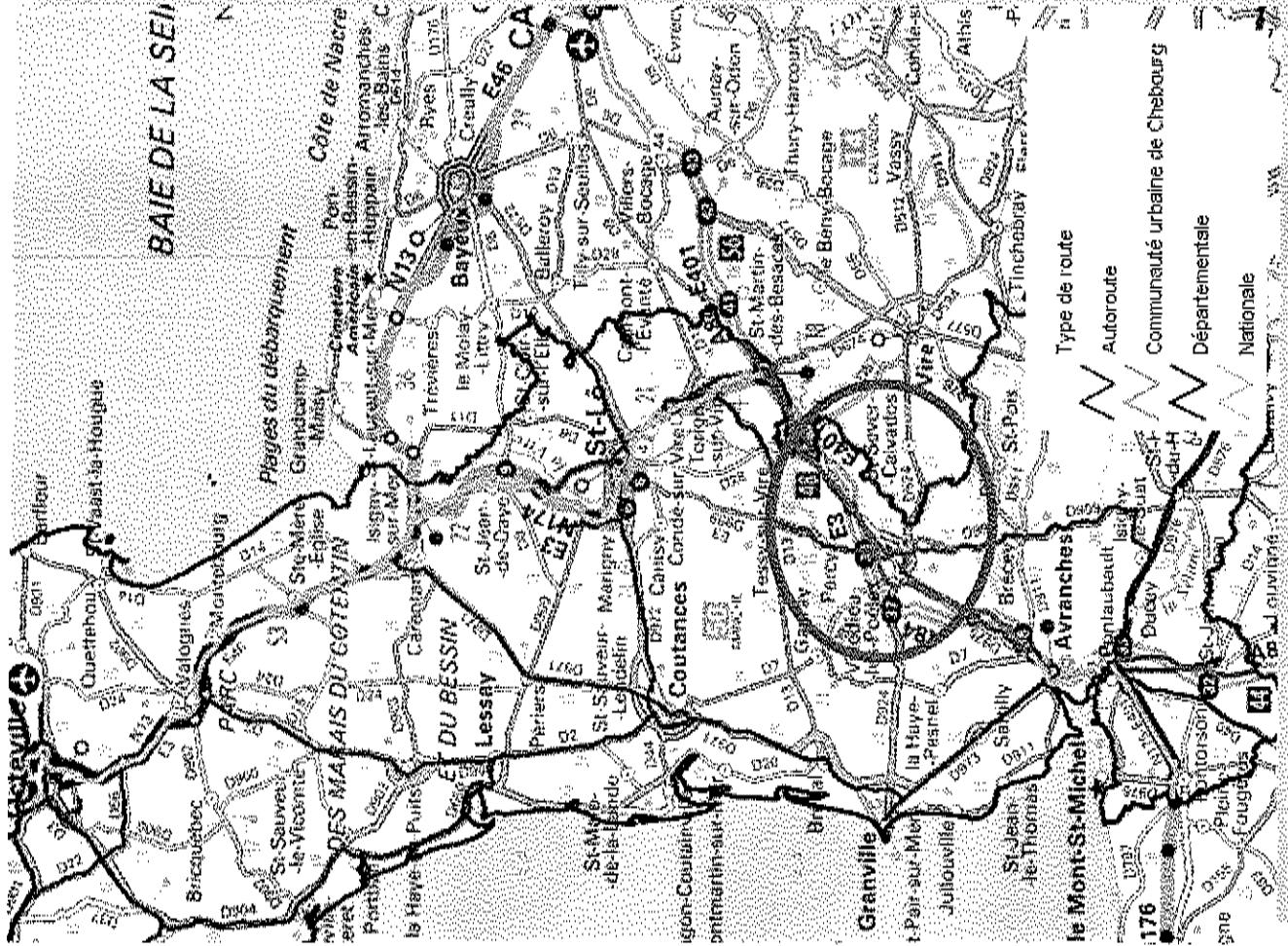
La RD 58, axe secondaire permet de retrouver Hambye (au Nord-Ouest) et Le Cheffresne et Saint-Sever-Calvados (au Sud-Est).

Traversant le bourg en parcours commun avec la RD 58, la RD 98 de moindre importance sur le territoire, rejoint Sourdeval-les-Bois (à l'Ouest) et Montabot (à l'Est).

Le territoire est parcouru par quelques autres départementales permettant de rejoindre les différentes communes limitrophes, parfois par différents parcours et lieux-dits. L'A84 est accessible au Sud à La Colombe ou à l'Est à Pont-Farcy.

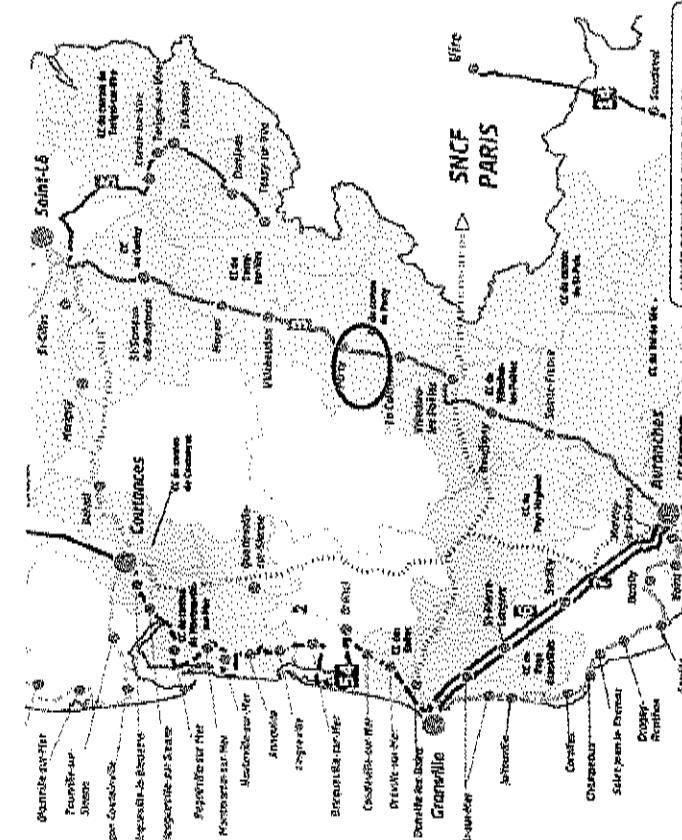
Par ailleurs, en application de l'article L. 111-6, une marge de recul inconstructible d'une largeur de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la voie, figure au plan de zonage. Cette marge de recul a été définie en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, dont voici un extrait, qui précise : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] de soixantequinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

La RD999 figure à la liste des voies classées à grandes circulation, fixée par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

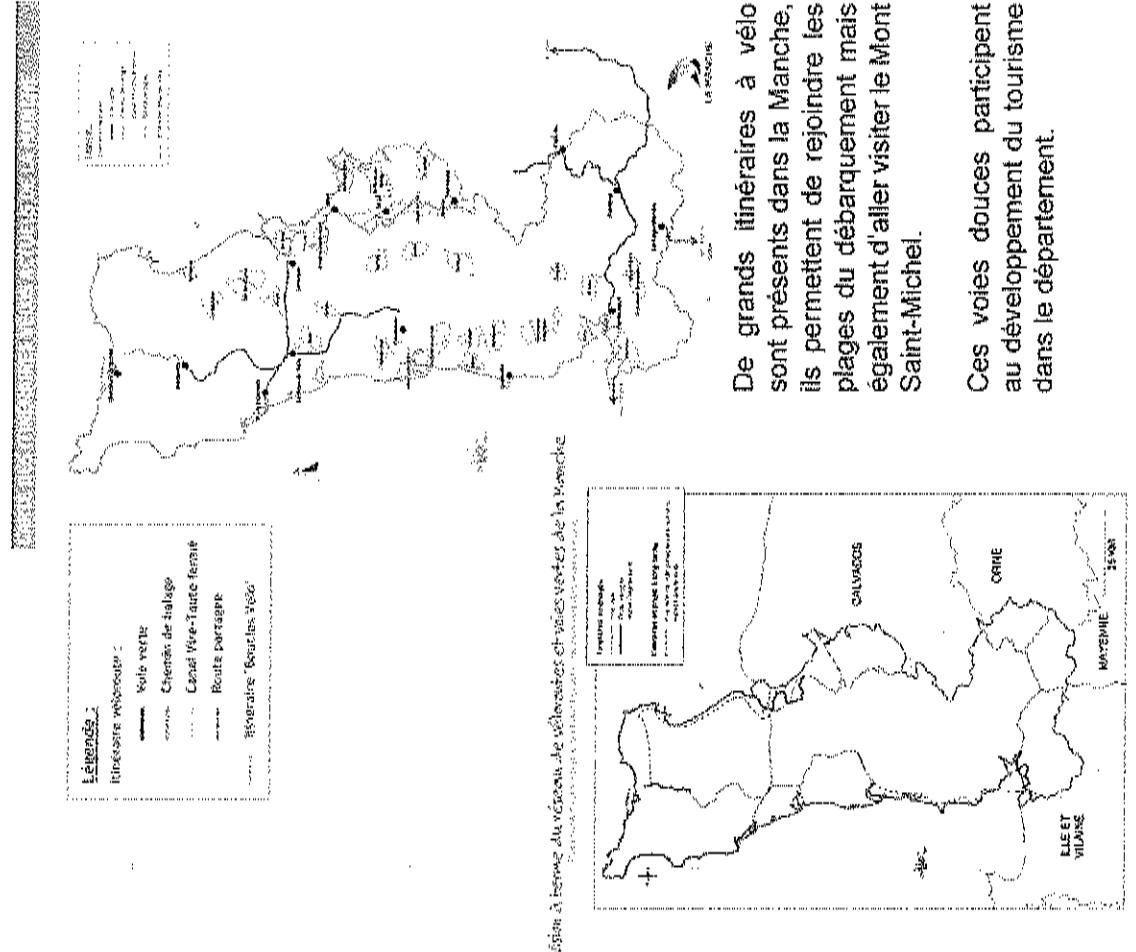


■ Les transports interurbains à l'échelle départementale

■ Voies douces



Percy est desservi par la ligne express n°3 du réseau de transport manéo du Conseil Départemental de la Manche. Chacun peut donc se rendre quotidiennement en car à Saint-Lô, Villedieu Les Poëles ou Avranches au départ de Percy. Il existe aussi des circuits scolaires desservant les établissements scolaires de la commune.



De grands itinéraires à vélo sont présents dans la Manche, ils permettent de rejoindre les plages du débarquement mais également d'aller visiter le Mont Saint-Michel.

Ces voies douces participent au développement du tourisme dans le département.

■ Des liaisons douces à valoriser et à développer à l'échelle de Percy

Développer les « coupures vertes » et l'intégration de la nature en ville par le biais des liaisons douces

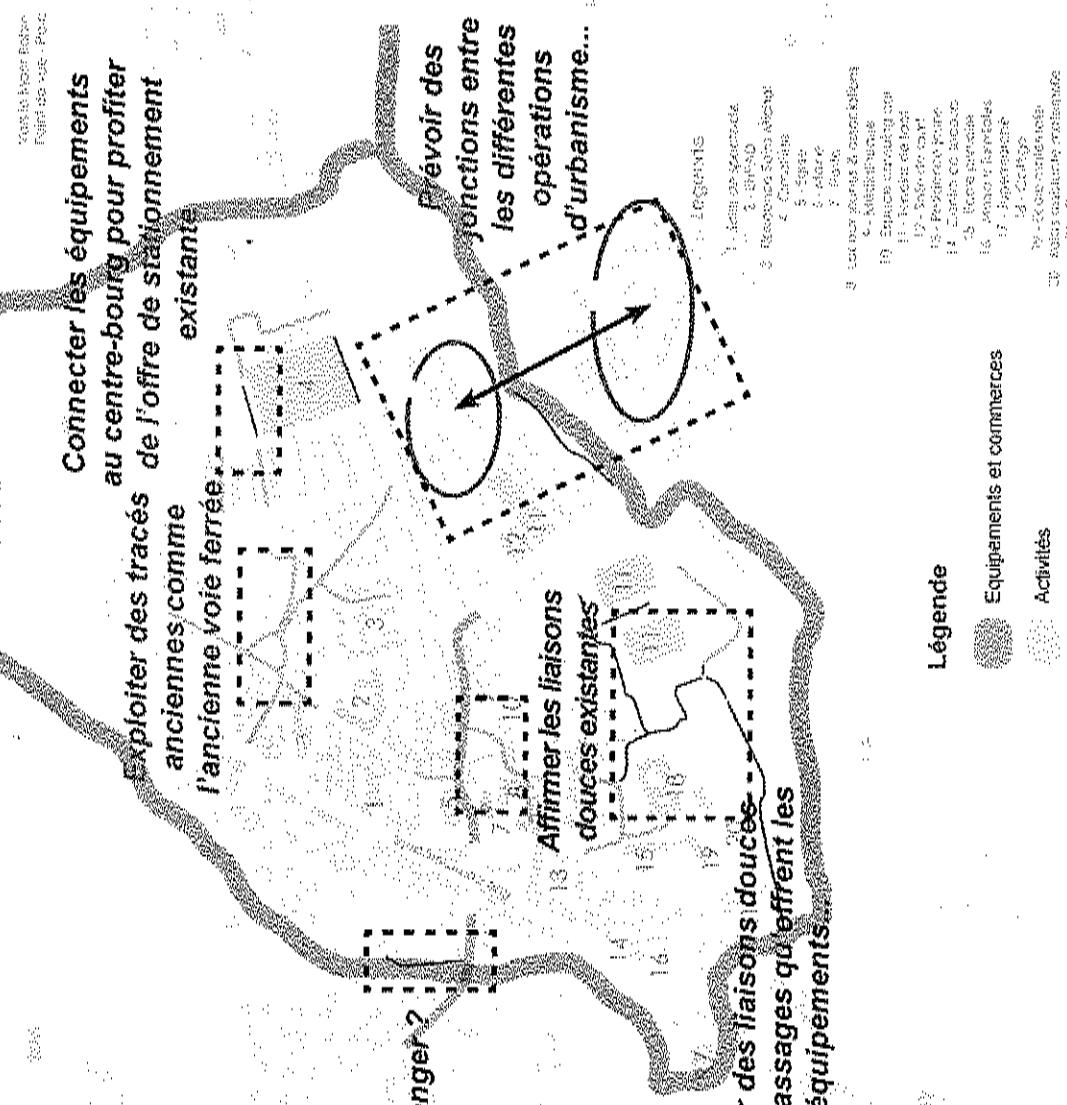
Faire le tour du bourg en suivant les cours d'eau

Connecter les équipements au centre-bourg pour profiter d'exploiter des tracés de l'offre de stationnement existantes comme l'ancienne voie ferrée.

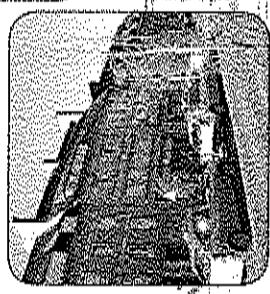
Des amorces de chemin à prolonger ?

Affirmer les liaisons douces existantes
Profitier des liaisons douces et des passages qui offrent les équipements

Prévoir des fonctions entre les différentes opérations d'urbanisme...



Le centre-bourg de Percy est traversé par deux RD qui structurent l'espace public. Cette configuration en étoile compose des places publiques majeures. De récents aménagements ont permis d'embellir le centre et de lui redonner de la qualité paysagère et la valorisation du patrimoine bâti du cœur de bourg. Le centre-bourg est desservi par des voiries à une échelle plus humaine. Les cheminements réservés aux piétons sont quasi inexistant dans le bourg.

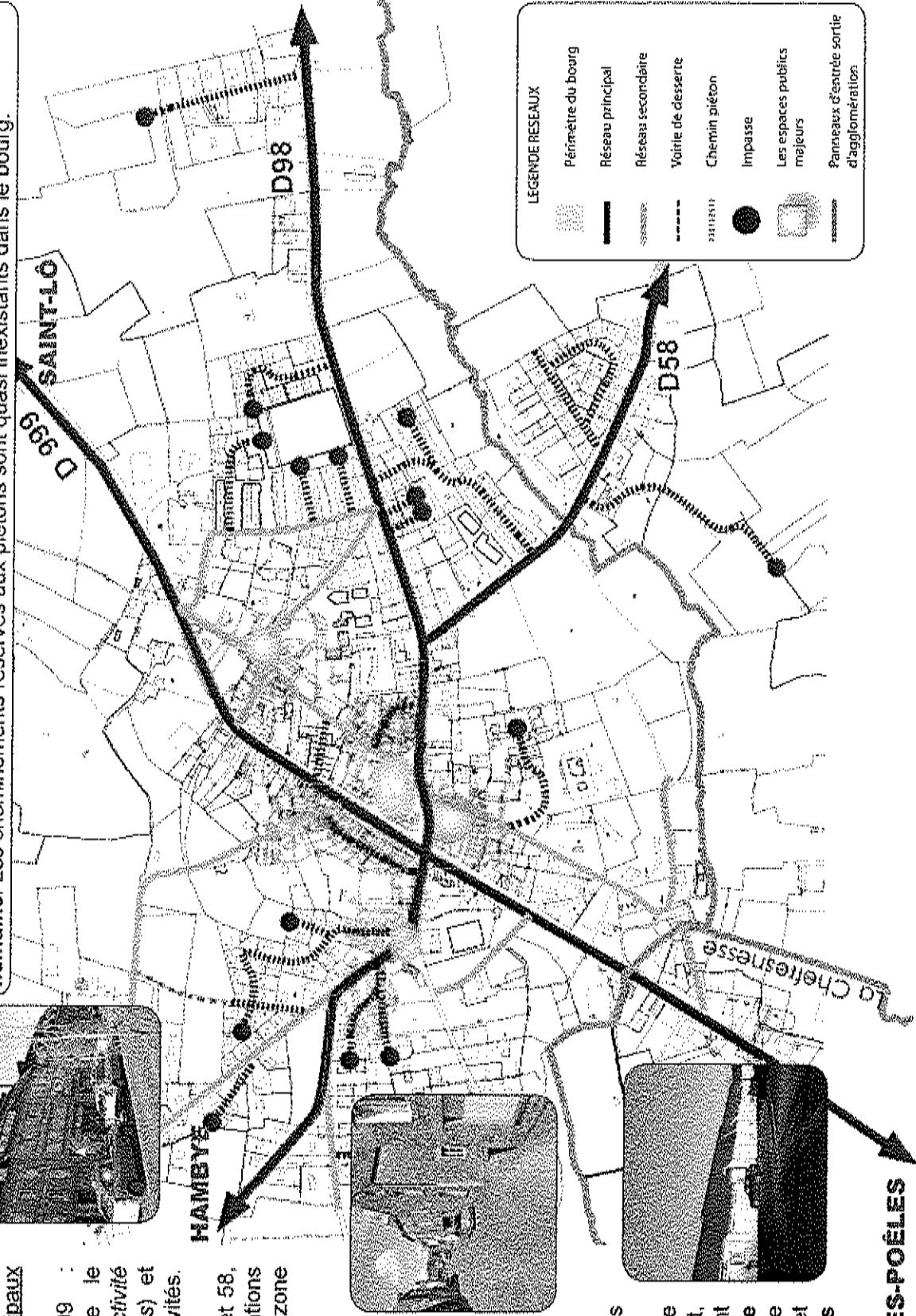


Le réseau viaire :

Le réseau principal : Deux axes principaux traversant le bourg :

- **Nord/Sud.** RD 999 : axe majeur il organise le bourg (support de l'activité commerciale, de services) et dessert deux zones d'activités.

- **Est/Ouest**, les RD 98 et 58, qui dessert les habitations et le territoire rural et la zone urbaine.



Le réseau secondaire :
Rues simples et en double-sens connectées qui desservent les quartiers d'habitats. Ex : la rue du Saint Martin.

Le réseau de desserte :
Ce sont les voies internes aux quartiers d'habitat. Les aménagements de ces voies (lotissement, opération d'habitat), ont un gabarit de voirie laissant peu de place aux piétons / vélos et aux aménagements paysagers.

VILLEDIEU-LES-POÈLES

§ 1. L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités :

Les aires de stationnement du bourg :

La commune compte 587 places de stationnement pour véhicules légers ainsi réparties :

- En espaces publics : 392 places
- En espaces d'activités économiques : 195 places

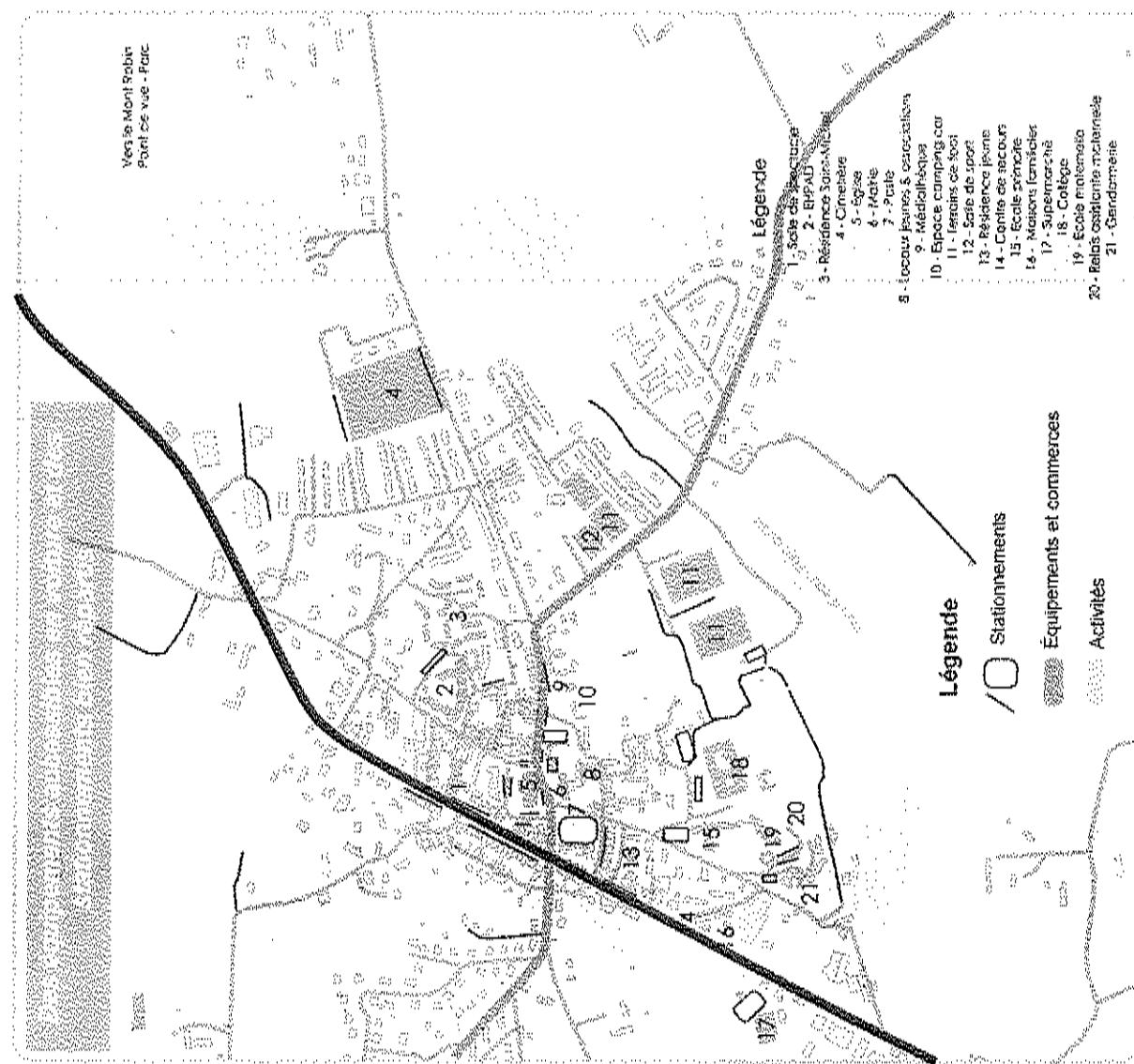
Les places de stationnement dans les rues ont essentiellement un usage lié aux habitations voisines excepté le long de la RD999 pour les commerces & services. Les places situées à proximité de la mairie et de l'église offrent des possibilités de stationnement pour les commerçants, les équipements et les habitants. Toutefois, ces places sont aussi le lieu d'accueil d'activité comme le cirque, les manèges... aux diverses occasions.

Des aires de stationnement pour vélos sont réparties sur le bourg à proximité des équipements.

- 27% des résidences principales de la commune n'ont pas de stationnement privatif.

- 71% des 2 et 3 pièces ne possèdent pas de place de stationnement.

- Seul 26% des 5 pièces et plus ne possèdent pas de place de stationnement.



■ Les autres réseaux

☒ Les réseaux de distribution et de collecte

► L'eau potable

Le service de distribution de l'eau potable de la commune de PERCY est assuré par le CLEP (Conseil Local de l'Eau Potable) qui dépend du SDÉau 50 (Syndicat Départemental de l'eau de la Manche). Le CLEP Glèze regroupe 9 communes : BEAUCOUDRAY, CHEVRY, HAMBYE, LA HAYE-BELLEGOND, LE GUISLAIN, MAUPERTUIS, MONTTABOT, VILLEBAUDON et PERCY. L'eau est distribuée à 2 555 abonnés dont 1 207 pour la commune de PERCY (chiffres 2012).

Deux réseaux alimentent la commune de PERCY :

- Le captage du Mont Fiquet situé à Percy alimente 20 % des habitants situés dans la zone urbaine
- Tous les autres Percyais sont alimentés par le réseau du Syndicat du SYMPEC à partir de la nappe phréatique située sur la commune de Sainteny.

Au regard des résultats du prélevement effectué le 25 novembre 2013, l'eau d'alimentation est conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés.

En 2012 :

- 28 prélevements réalisés par le CLEP Glèze pour vérification de la conformité bactériologique : 100% de conformité.
- 29 prélevements réalisés par le CLEP Glèze pour vérification de la conformité physico-chimique : 100% de conformité.

Points de prélevements : captage de Mont-Fiquet = prélevement en nappe souterraine.

Consommation :

- 2011 : 49 177 m³

☒ Le réseau d'assainissement eaux usées

► Assainissement collectif

En 2009 : 729 abonnés

- Le réseau : canalisations diamètre 150 et 200 de type unitaire sur une longueur d'environ 10 300 m.
- Le traitement : Une nouvelle station d'épuration a été mise en service en novembre 2002 à la Monnerie. Elle a été conçue pour une capacité de 1 900 éq.-hab.

Depuis le printemps 2007, avec la mise en service du poste de refoulement du Pont-Bacon, l'intégralité des eaux usées de Percy est traitée à La Monnerie. Afin de limiter au maximum les épandages de boues, 6 bassins plantés de roseaux ont été construits. Après traitement et passage dans les lagunes de finition, les eaux sont rejetées dans la Gièze. Depuis la mise en service de la station d'épuration de la Monnerie, la DDASS a observé une amélioration de la qualité de l'eau de la Gièze.

La station d'épuration de la Monnerie dispose d'une capacité d'épuration de 1 900 équivalents habitants. Actuellement, le nombre d'abonnés est 728, ce qui correspond à une population desservie estimée à 1 500 équivalents habitants. Cela laisse une marge d'accueil de population supplémentaire de 400 équivalents habitants. Les zones ouvertes à l'urbanisation doit pouvoir permettre l'accueil de 150 logements soit 330 habitants. L'ouverture à l'urbanisation ne nécessite donc pas d'augmenter la capacité d'épuration existante.

Toutes les OAP prévues sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, sauf la n°1 – Clos Saint-Jean/Meslier. Elle sera donc classée dans les zones à urbaniser en phase 2 et non 1.

Concernant les surcapacités temporaires constatées depuis quelques années sur la STEP :

Depuis quelques années, la commune a constaté des épisodes de dépassement de la capacité nominale hydraulique de la station en période de forte pluviométrie et de nappe haute. Cette surcharge est clairement liée à des problèmes d'infiltration d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées. Afin d'y remédier, un diagnostic complet du système d'assainissement des eaux usées et de eaux pluviales, complété de l'élaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales, a été confié à la société EGIS Eau. Il a débuté en octobre 2016, sous contrôle de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, et s'achèvera en décembre 2017. Il comprendra des solutions d'améliorations et un programme chiffré et hiérarchisé des travaux à entreprendre, la priorité étant donnée à cette problématique d'étanchéité des réseaux d'eaux usées.

Ce diagnostic sera intégré au nouveau PLU au moyen d'une procédure de modification courant 2018.

- Assainissement individuel
- Il est géré par un SPANC de compétence intercommunale.

■ Le réseau d'assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales de la voirie sont collectées par les fossés et les fils d'eau des caniveaux, puis suivent la pente naturelle du terrain (talweg) pour se jeter dans la Gièze et la Sienne. Il existe des canalisations dans la partie centrale du bourg qui sont raccordées à la rivière de la Gièze. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales et des eaux usées est actuellement en cours d'élaboration.

Concernant le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales :

Le diagnostic évoqué ci-dessus sera intégré au nouveau PLU au moyen d'une procédure de modification courant 2018. »

■ La gestion des déchets

- Ordures ménagères : Collecte en porte à porte,
- Tri sélectif : apport volontaire aux conteneurs,
- Déchetterie « La Bergerie » : Située à La Bergerie sur Percy, la déchetterie a ouvert ses portes en 2001.

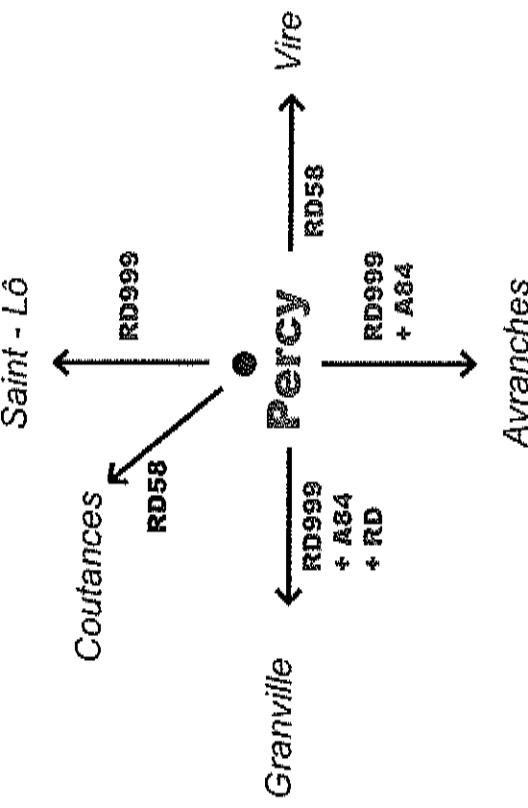
Synthèse et enjeux liés à la situation et aux documents supra communaux

Un pôle de proximité à conforter

Une situation géographique privilégiée : chef-lieu du canton éponyme, la commune est située à 10 km environ au nord de Villedieu-les-Poêles, à 20 km env. au Sud-Ouest de Saint-Lô (préfecture) et à 30 km environ au Sud-Est de Coutances.

Le territoire couvre 3 704 hectares, c'est le plus étendu de son canton (deuxième commune la plus étendue du département). Le territoire communal de Percy est traversé par la RD n° 999 (la voie de la Liberté) menant à Saint-Lô au Nord et à Villedieu-les-Poêles au Sud.

L'A84 est accessible au sud à La Colombe (sortie 38) ou à l'est à Pont-Farcy (sortie 39).



Percy est entièrement dans le bassin de la Sienne qui délimite le territoire à l'Ouest. Le Nord du territoire est quant à lui délimité par son principal affluent, la Soulles, qui prend sa source sur la commune, au pied du Mont Robin, et qui rejoint le fleuve cotier une cinquantaine de kilomètres plus loin. Une importante partie de la commune, dont le bourg, est drainée par la Gièze qui conflue avec la Sienne sur le territoire. Les eaux du sud et du nord-ouest sont collectées par deux petits affluents de la Sienne, respectivement le Tancray et la Doquette qui bordent la commune.

Située en « zone blanche » du SCoT de la Baie du Mont-Saint-Michel, la commune de Percy prendra en compte les objectifs appliqués aux communes appartenant au périmètre du SCoT (densité, nombre de logements, consommation de l'espace...).

Synthèse et enjeux liés à la situation et aux documents supra communaux

Un pôle de proximité à conforter

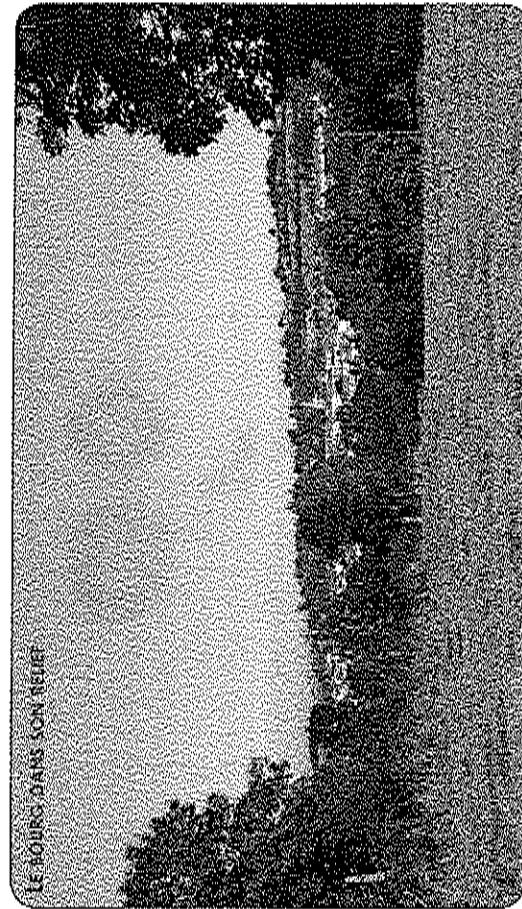
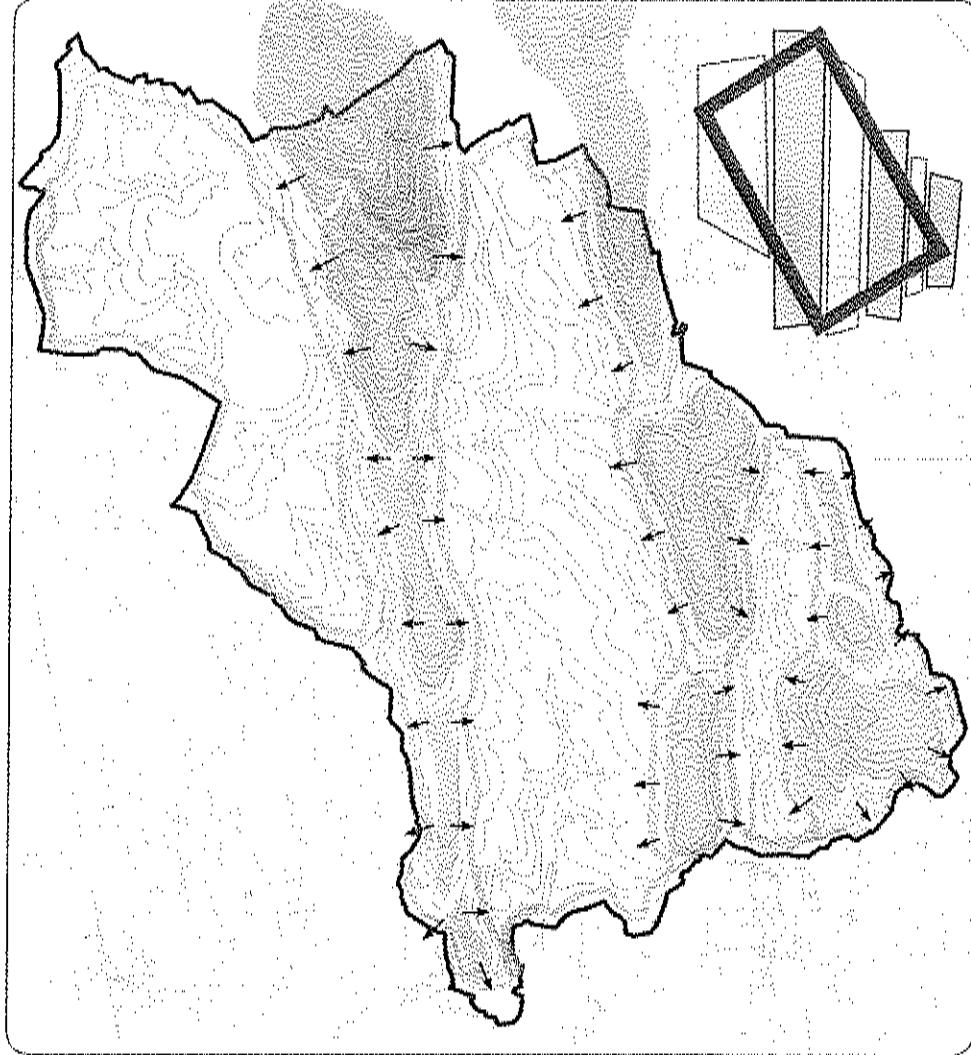
Constats	Enjeux
<p>Une desserte en transports en commun qui se développe : trois passages par jour MANEO</p> <p>Deux aires de covoiturage situées à proximité du territoire Percyais à Pont-Farcy et à La Colombe.</p>	Renforcer les transports en commun à l'échelle communale pour développer leur utilisation pour les trajets domicile - travail notamment.
<p>Stationnement suffisant mais limité lors des manifestations ou événements sur la place du champ de foire.</p>	Mutualisation des aires de stationnements à conforter. Développer de nouveaux espaces de stationnement pour renforcer l'offre existante.
<p>Une commune située en « zone blanche » du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel</p>	Des objectifs (densité, nombre de logements, consommation de l'espace...) qui seront pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

2 - LE CONTEXTE PHYSIQUE

2.1 - La topographie

¶ Un paysage de vallons : entre monts et vaux

Percy se caractérise par une topographie et un relief très marqué. Son paysage de monts et de vallées structure le territoire communal. Ainsi, la commune semble se découper en bandes distinctes, alternant entre vallées plus ou moins larges et bandes montueuses. L'altitude du territoire varie entre 276 m, le point le plus haut situé au Mont Robin - deuxième mont le plus haut du département - et 65 m le point le plus bas situé au pont de l'abbaye d'Hambye.

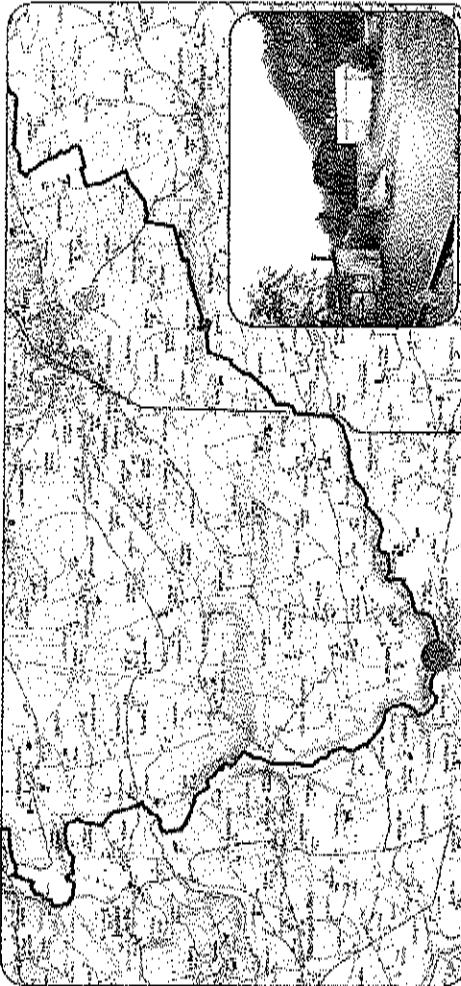
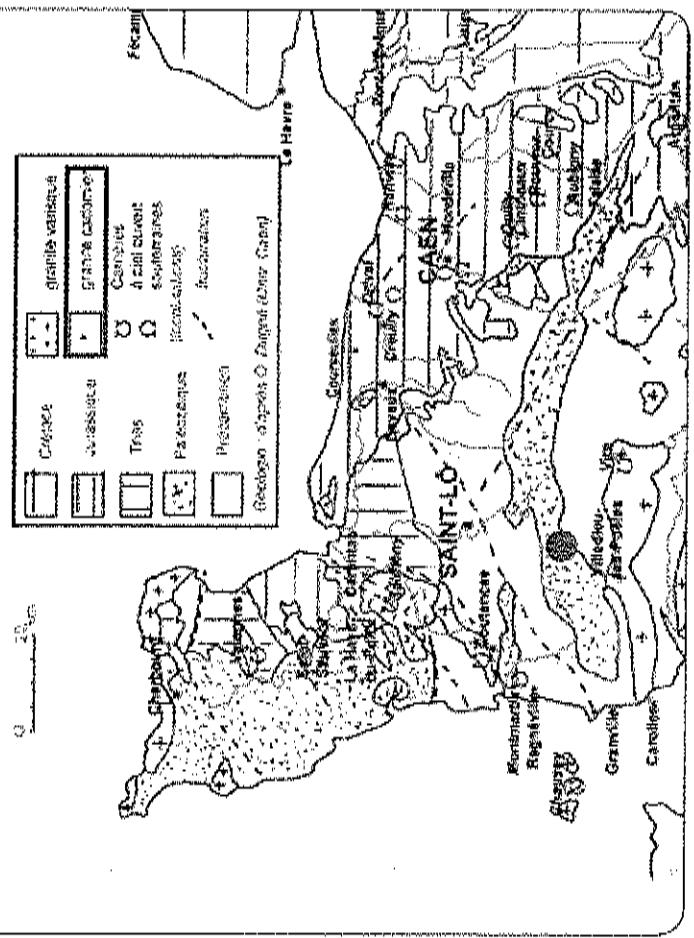
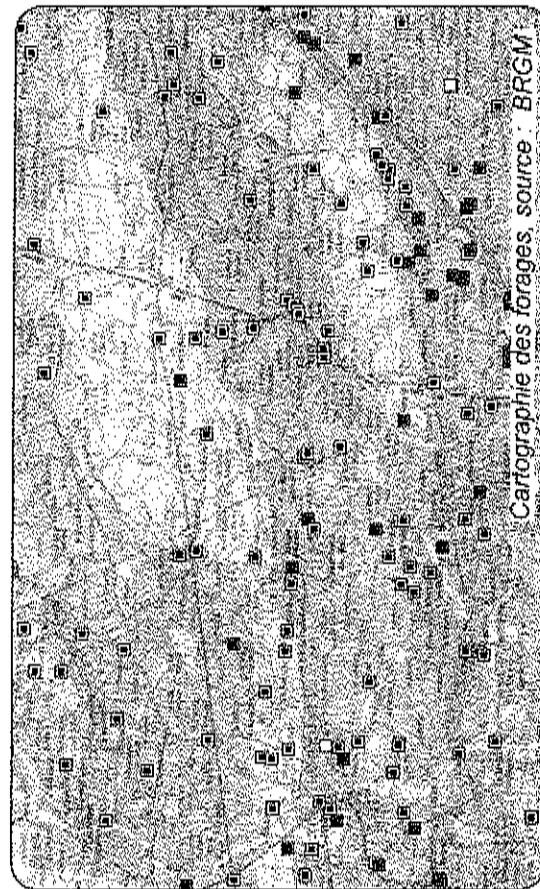


■ Les ressources du sous-sol

► Captage et prise d'eau

Captage d'eau souterraine pour la production d'eau potable :

Localisation des forages exploités pour une utilisation par des particuliers ou entreprises (source BRGM) pour la production d'eau.

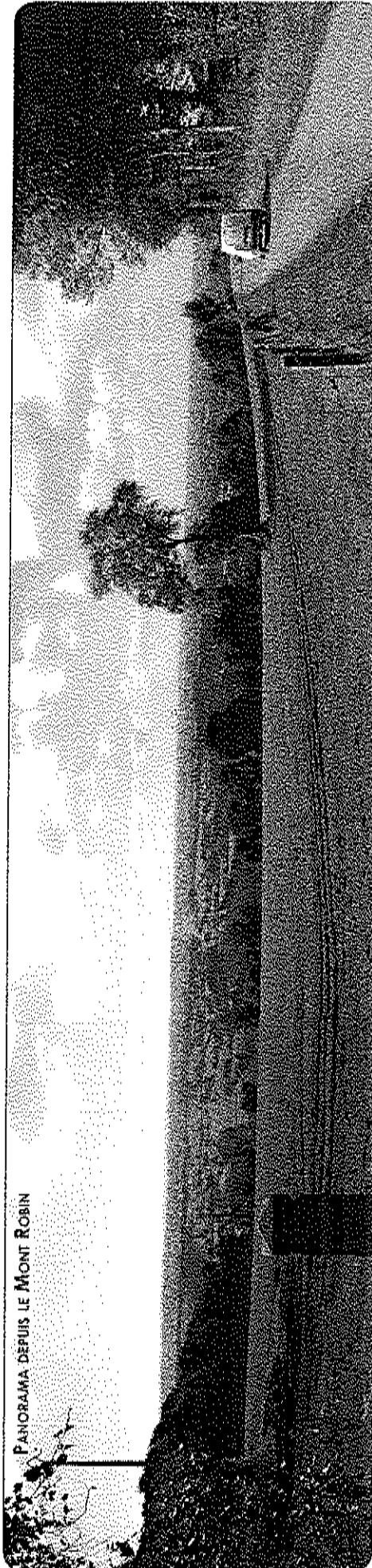


► Carrières

Percy se situe sur un massif granitique qui est à l'origine du paysage vallonné de la commune. La roche affleure parfois et émerge sur les coteaux pentus. La roche de Percy a été exploitée pour ses qualités. Les zones d'extraction laissent désormais de vertigineuses parois qui surgissent soudainement des espaces boisés.

■ Les covisibilités à l'échelle territoriale

Le relief de Percy ouvre de larges perspectives sur le paysage environnant. Ainsi, de nombreuses covisibilités se dégagent entre Percy et les communes alentour. Le paysage est ainsi constellé de repères plus ou moins distincts : clochers, châteaux d'eau et autres aménagements émergent alors du bocage percyais.

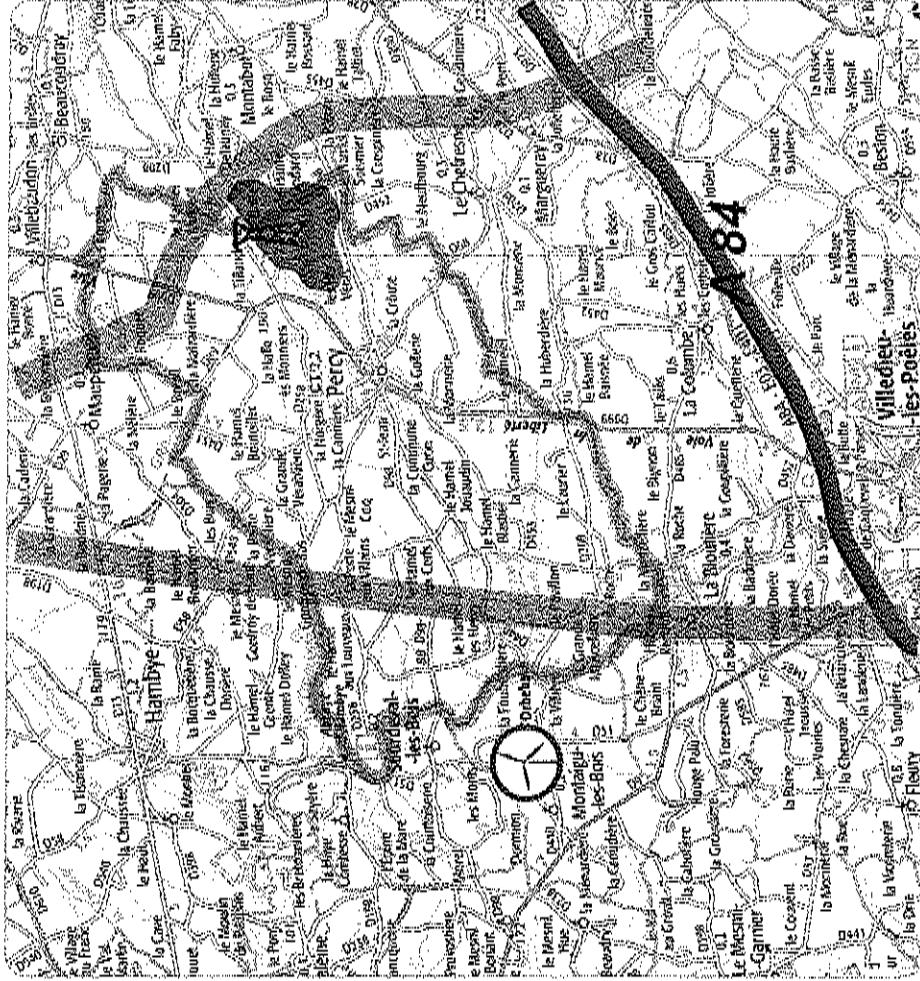


LES ÉLÉMENTS REPÈRES DANS LE PAYSAGE TABLE D'ORIENTATION DU MONT ROBIN

■ Les éléments « regères »

Sur la commune et depuis ses points hauts, des éléments « repères » importants jalonnent les déplacements.

Eléments « naturels » ou éléments à connotation négative, ces points de repères marquent et balisent le territoire de Percy.



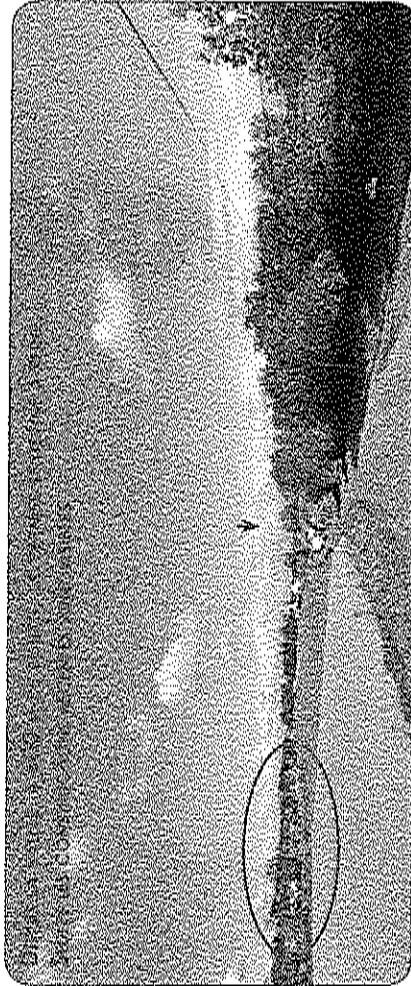
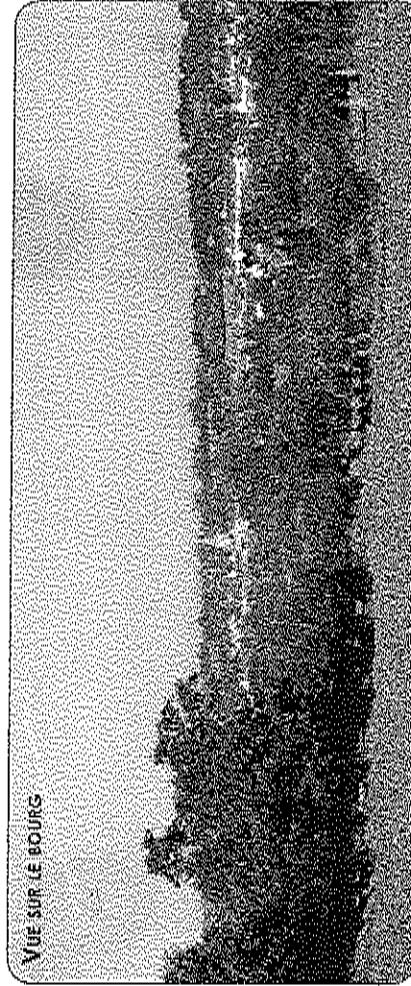
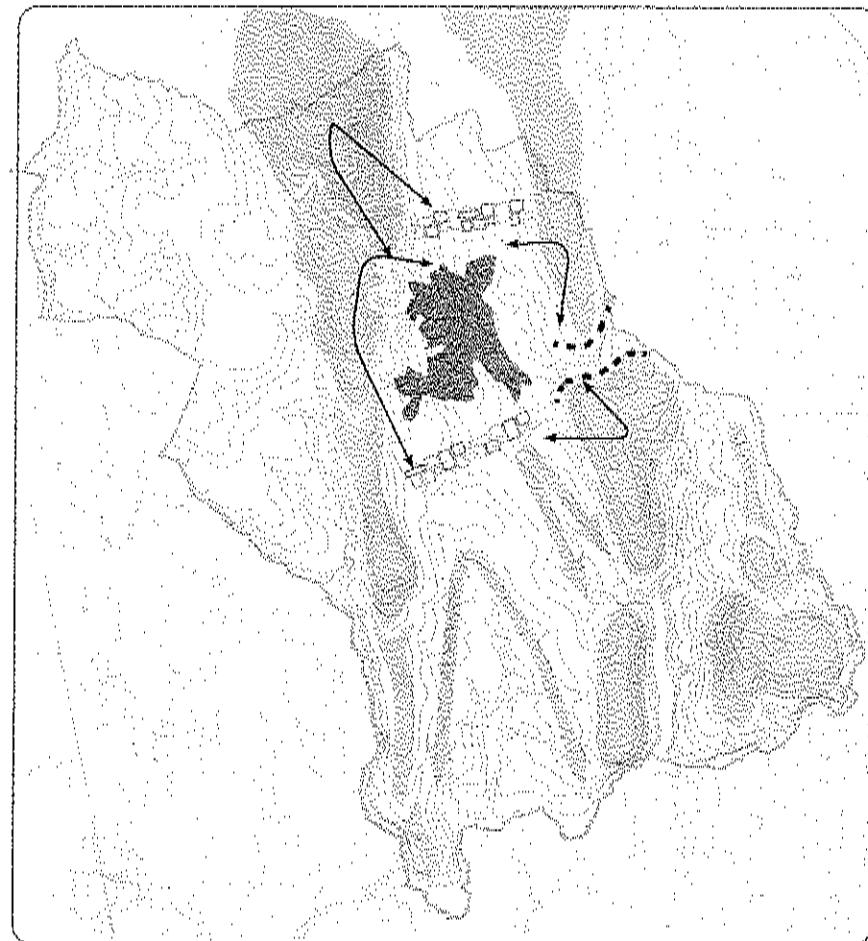
L'AUTOROUTE N° 84

■ Les covisibilités à l'échelle du bourg

A une échelle plus réduite du territoire, il apparaît que le relief offre de nombreux points de vue sur le bourg.

Contrairement à la vallée, où le bocage et les bassins versants des cours d'eau dissimulent le bourg et ne le rende visible qu'au dernier moment. Les hauteurs rendent tout aménagement largement perceptible.

Cependant, il ressort que le bourg est inséré au cœur de l'une des vallées (vallée de la Grèze) de Percy tandis que le reste du territoire est isolé de son bourg.

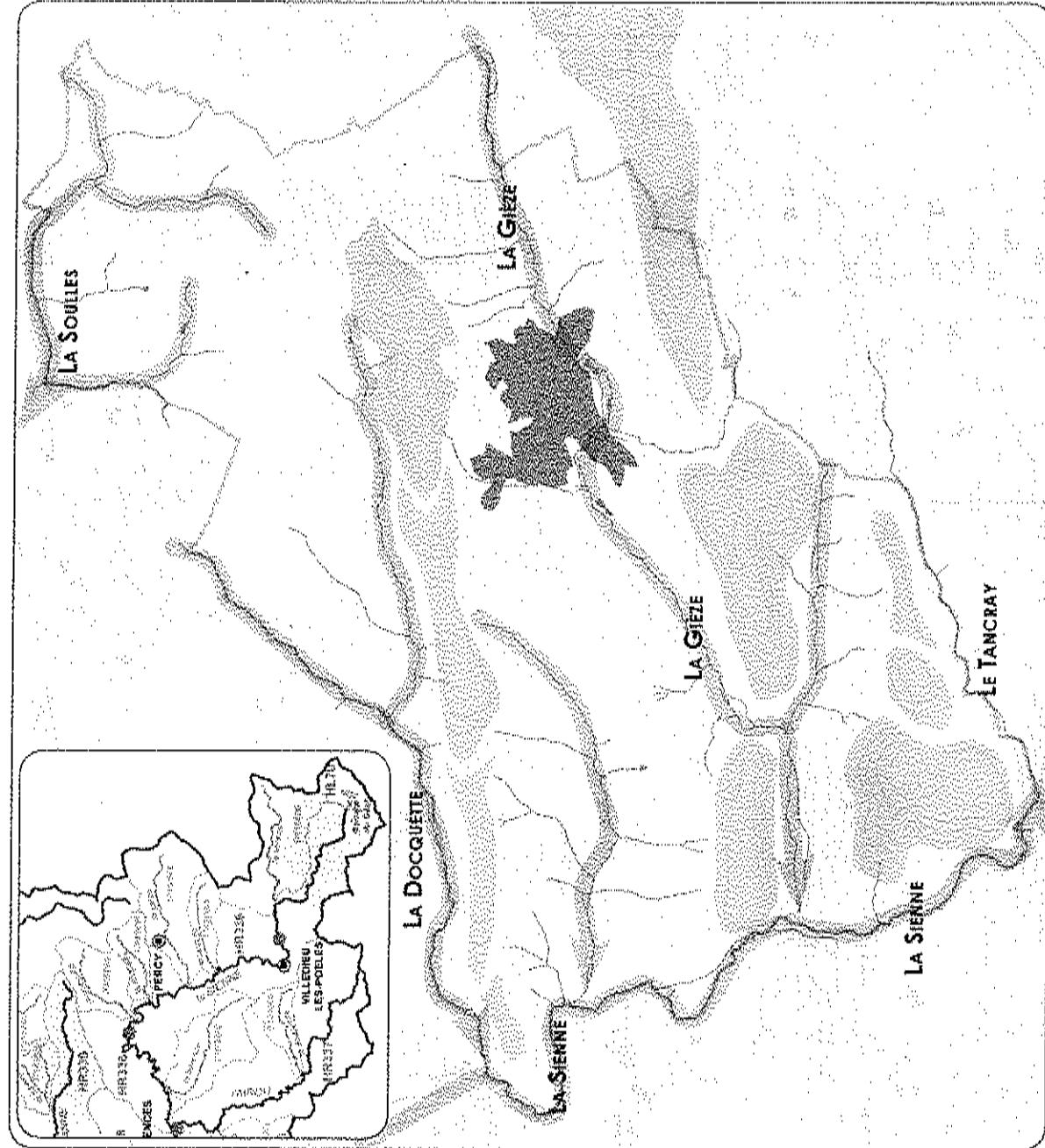


2.2 - Le réseau hydrographique

¶ Les cours d'eau (eaux superficielles)

Le territoire de Percy appartient à l'unité hydrographique SAGE Siennne, Soulles et Cottiers Ouest du Cotentin. Les cours d'eau principaux de la commune sont :

- La Siennne qui s'écoule du Sud vers le Nord, le long de la limite Ouest du territoire communal ;
- La Soulles : prend sa source au Nord du Mont Robin et s'écoule vers le Nord du territoire communal, puis l'Ouest ;
- Le Tancray : borde le territoire au Sud ;
- La Gièze : traverse le territoire d'Est en Ouest, et marque la périphérie Sud du bourg de Percy ;
- La Docquette : borde le territoire au Nord ;



Cet ensemble hydrographique s'inscrit dans une plus large unité délimitée au sein du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Siennne, Soulles et Ouest Cotentin. Ce SAGE est lui-même imbriqué dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Ces documents définissent des objectifs de qualité des eaux pour les masses d'eaux superficielles et souterraines ainsi que des objectifs de préservation de la continuité écologique des cours d'eau.

La topographie très marquée de Percy est accompagnée d'un réseau hydrographique très riche qui maîtrise le territoire Percyais. La présence de l'eau influe sur les paysages, tant sur les aspects naturels (végétation, sols, faunes) que sur les activités humaines (types de cultures, constructions, activités économiques et équipements).

SDAGE SEINE-NORMANDIE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015.

Un plan aux priorités ambitieuses, mais现实的 :

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses mais qui restent现实的.

- Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

44 orientations, 191 dispositions

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

SDAGE SEINE, SOULES COTIERS OUEST DU COPTENTIN

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est actuellement en cours d'élaboration.

L'arrêté préfectoral portant création de la CLE a été signé le 18 juin 2015.

44 orientations, 191 dispositions

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

2.3 - Les zones humides

Les zones humides sont des écosystèmes aux multiples fonctions.

« Dans le contexte arboricain (socle cristallin imperméable, pluviométrie importante), l'eau satire relativement facilement la couche de sol au dessus de la roche et permet l'installation des mécanismes biochimiques, de la flore et de la faune caractéristiques des milieux dits humides. Ces milieux accompagnent l'émergence de l'eau puis son écoulement jusqu'à la mer où eaux douces et eaux saumâtres se mélangent. »

Les zones humides forment un corridor dans l'idéal quasi-continu le long du réseau hydrographique qui peut, si les milieux sont préservés dans leur fonctionnement, assurer plusieurs rôles essentiels au sein des bassins-versants :

- Refuge (biodiversité) ;
- Soutien d'étiage (gestion quantitative) ;
- Étalement des crues (gestion des inondations) ;
- Blocage, piégeage de polluants (qualité de l'eau) ;
- Dénitrification, dégradation des pesticides (qualité de l'eau) ;
- Continuité écologique (biodiversité, qualité des cours d'eau)...

C'est la continuité fonctionnelle de cette mosaïque de zones humides le plus souvent de dimensions modestes, mais présentes tout au long du réseau hydrographique, qui constitue l'enjeu stratégique lié à ces espaces en termes de gestion de l'eau.

Une bonne gestion de ces milieux constitue donc un double gain en matière de flux de polluants : réduction des risques de pollution, optimisation des potentiels d'abattement.

A l'inverse, soumis à des pressions, des aménagements ou des pratiques inadéquates (*travail du sol, épandage, traitements phytosanitaires, décapage, remblai...)*, ces milieux, du fait qu'ils sont étroitement connectés au cours d'eau et/ou à la nappe, sont susceptibles de devenir sources de pollution des masses d'eau.

Au-delà de ces fonctionnalités, le bon état et le bon fonctionnement des zones humides en tant que telles sur le périmètre du SAGE constitueront

un objectif à part entière. L'ensemble de l'inventaire des zones humides de la commune est annexé au P.L.U.

Méthodologie de l'inventaire :
Les investigations ont couvert au minimum la surface de l'enveloppe de référence.

A cette occasion, ont été relevés :

- le réseau de milieux humides,
- le réseau découlement,
- les sources ponctuelles (lavoirs, fontaines, sorties de drains etc.).

Le recensement des zones humides tient compte des critères réglementaires en vigueur, édictés notamment par le Décret du 30 janvier 2007 qui précise qu' « en l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide ».

L'application de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008) permet de définir les sols considérés comme humides.
La méthodologie s'est également basée sur une phase de concertation effectuée selon la méthodologie du guide d'inventaire validé par la C.L.E. le 19 décembre 2008.

Les zones humides recensées ont été classées et caractérisées selon la typologie ci-dessous, accompagnée du code CORINE Biotope correspondant.

■ Les zones inondables & zones humides



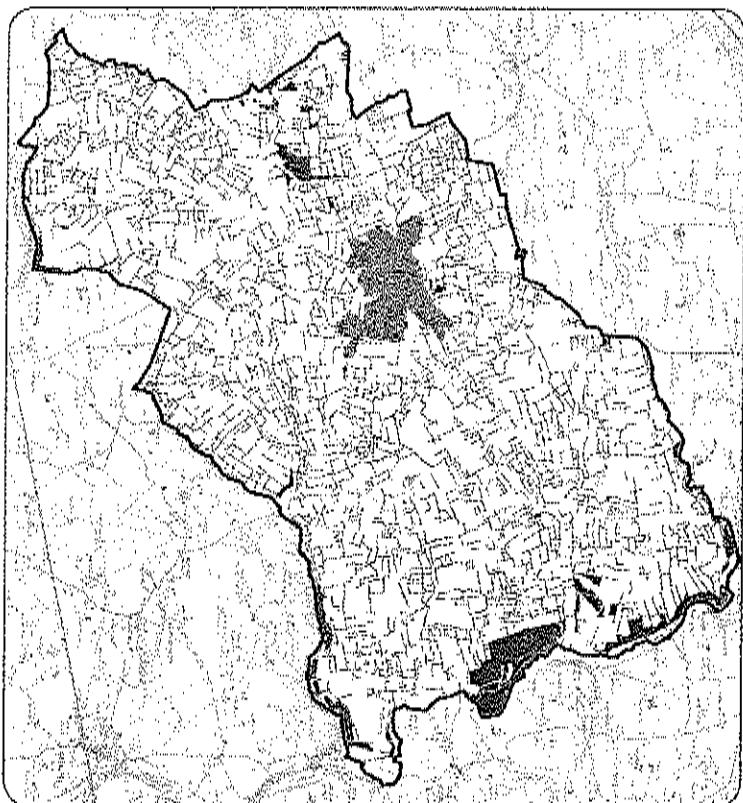
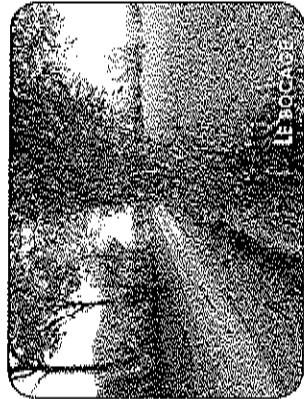
Cette forte présence de l'eau rend naturellement les fonds de vallées propices à la présence de zones humides et inondables. Ces espaces réduisent inévitablement la « capacité d'accueil » du territoire et devront être pris en compte par les futurs projets.

Ces espaces participeront à la détermination des trames vertes et bleues et aux continuités écologiques.

2.4 - La trame Verte

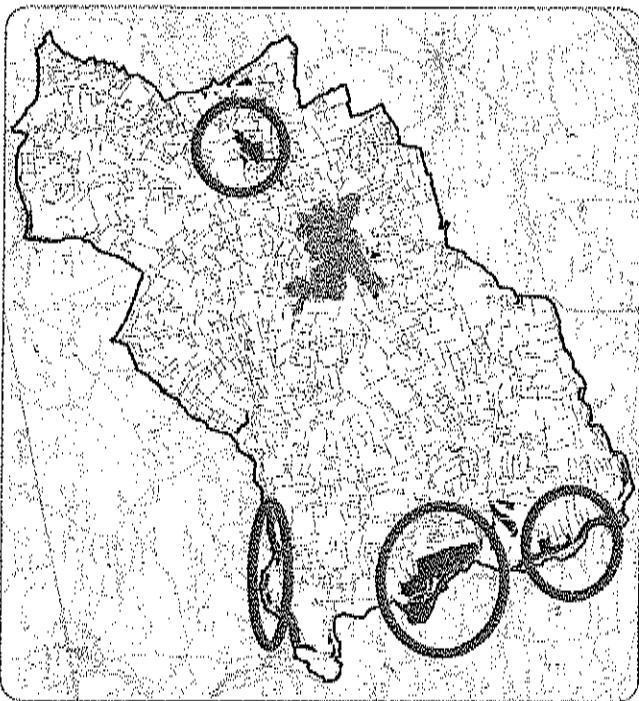
■ Le bocage

Le territoire de Percy est couvert d'un réseau **bocager dense et bien préservé**. Ajouté à la topographie vallonnée, il amplifie le caractère vaste et étendu de la commune. Avec le développement de son bourg, Percy s'est étendu dans son bocage et a su conserver ses haies. C'est une particularité intéressante qu'il pourrait être opportun de conserver jusque dans le bourg de Percy.

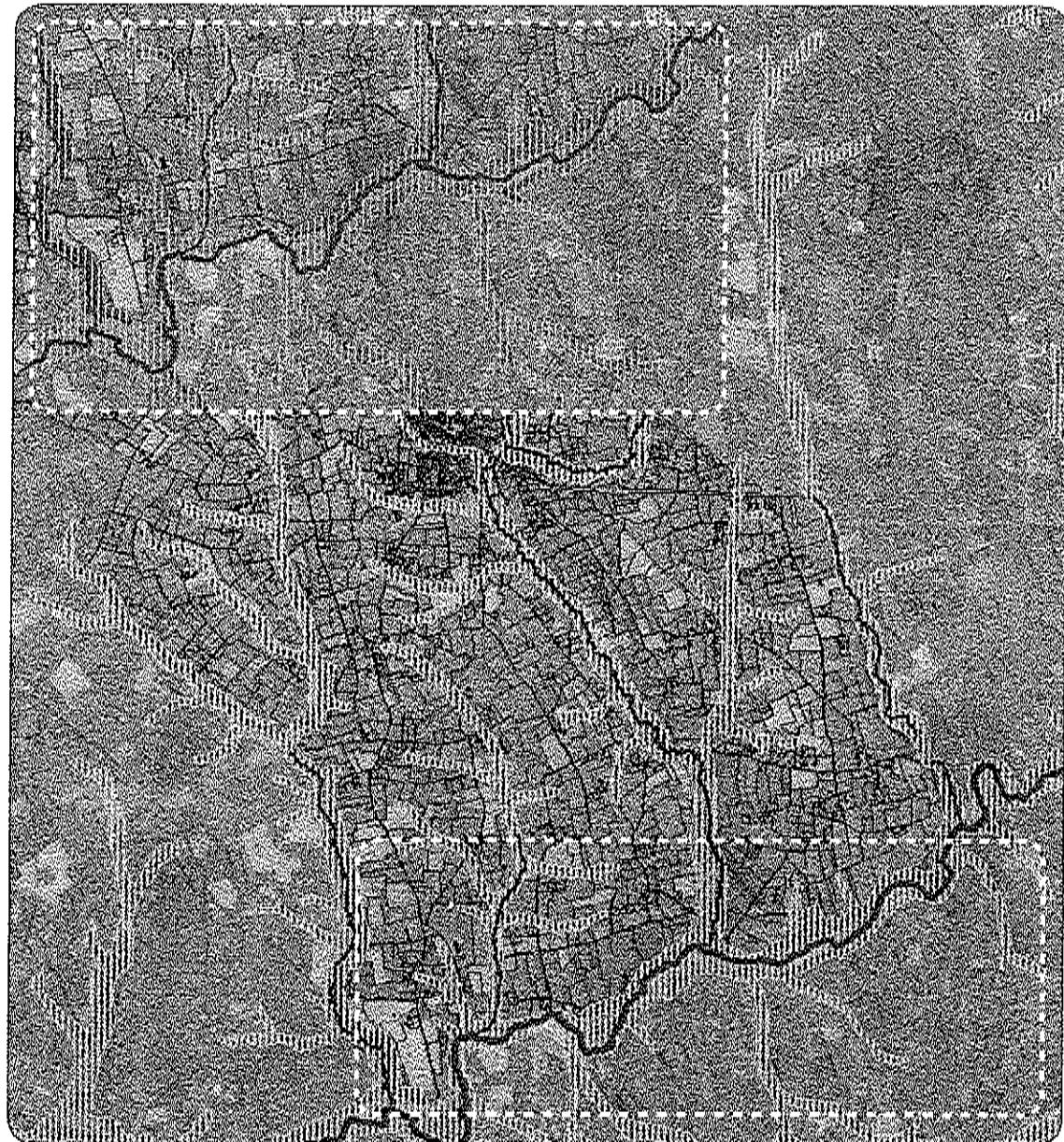


■ Les boisements

Percy est peu boisée. Seuls quelques bois forment les limites Nord-Ouest et Ouest. Ils sont constitués de nombreuses ripisylves (abords de la Sienna et de la Douquette, vallée forestière d'Hambye), de « vergers » (pommiers) et de boisements de feuillus pour la plupart. Pourtant sur le terrain, la sensation est toute autre. Les nombreuses haies confèrent, à Percy, l'apparence d'un territoire très boisé.



2.5 - La Trame Verte et Bleue



Le territoire de Percy comprend plusieurs ZNIEFF (= Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : leur inventaire vise à identifier et décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation).

Il existe deux types de ZNIEFF :

- > ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- > ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

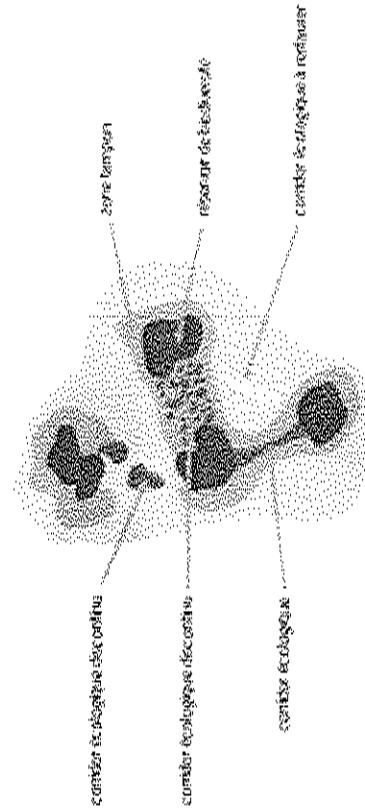
Percy comprend les ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de type II:
 - Bassin de la Siene
 - La Siene et ses principaux affluents-frayères
- ZNIEFF de type I:
 - La Siene et ses principaux affluents-frayères
 - Combles de la maison familiale et rurale et Combles de la cantine de l'école Sainte-Marie de Percy (Chiroptères).

- > Les ZNIEFF participent à l'enjeu de la préservation de la biodiversité et induisent une protection forte par le document d'urbanisme.

■ Identification du réseau écologique

Caractéristiques et méthodologie



CONSTAT :

- Limites et insuffisances démontées des politiques traditionnelles de création d'aires protégées, focalisées sur des espèces ou des habitats remarquables.
- Nécessité de raisonnner en termes de maillage et de fonctionnalités des écosystèmes à une large échelle spatiale, intégrant ainsi la mobilité des espèces et l'ensemble des milieux du territoire. Le « Grenelle de l'Environnement » a renforcé dès 2007 le principe de la Trame Verte et Bleue en en faisant un outil d'aménagement du territoire.

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme oblige les PLU à déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

L'article L. 371-1 du Code de l'environnement définit les objectifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) et les articles R. 171-16 et suivants apportent une définition des composantes du réseau écologique : une trame Verte et Bleue s'identifie par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Liaisons fonctionnelles entre écosystèmes qui participent à la dispersion et à la migration d'espèces

Espaces qui réunissent des conditions d'accès optimales et constituent des zones vitales pour une population donnée.
Ces zones sont donc utilisées par les espèces animales et végétales pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à un autre. Les corridors sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation comme ceux liés à la dispersion d'une espèce, aux échanges génétiques.

Les corridors peuvent être linéaires (haies, chemins de randonnées, cours d'eau...) ou en « pas japonais » (ponctuation d'éléments relais, d'îlots refuges : mares, bosquets...). On peut également identifier des matrices paysagères comme corridor.
Un réseau écologique peut donc se définir comme une infrastructure naturelle qui permet de connecter des sites naturels remarquables afin de faciliter les échanges entre espèces faunistiques et floristiques. La notion « trame verte et bleue » renvoie aux écosystèmes terrestres (*trame verte*) et aquatiques (*trame bleue*).
Dès lors, l'identification et la préservation des éléments structurant une trame verte et une trame bleue ont pour objectif de participer à la préservation des milieux naturels tout en prenant en compte les dégagées d'un réseau écologique :

- Fonctionnalité écologique : maintien d'un tissu vivant favorisant la reproduction, le repos, la nourriture, le déplacement des populations animales et végétales.
- Fonctionnalité spatiale et paysagère : organisation et fonctionnement des espaces naturels et humains.

L'article R. 371-19 du Code de l'Environnement définit précisément les composants des réservoirs de biodiversité et corridors :

• LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Principe général : les espaces protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

Principe détaillé :

- Les cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux ;
- Les autres cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité ;
- Tout ou une partie de zones humides.

• LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Principe général :

- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces d'habitats naturels et d'habitats d'espèces ;

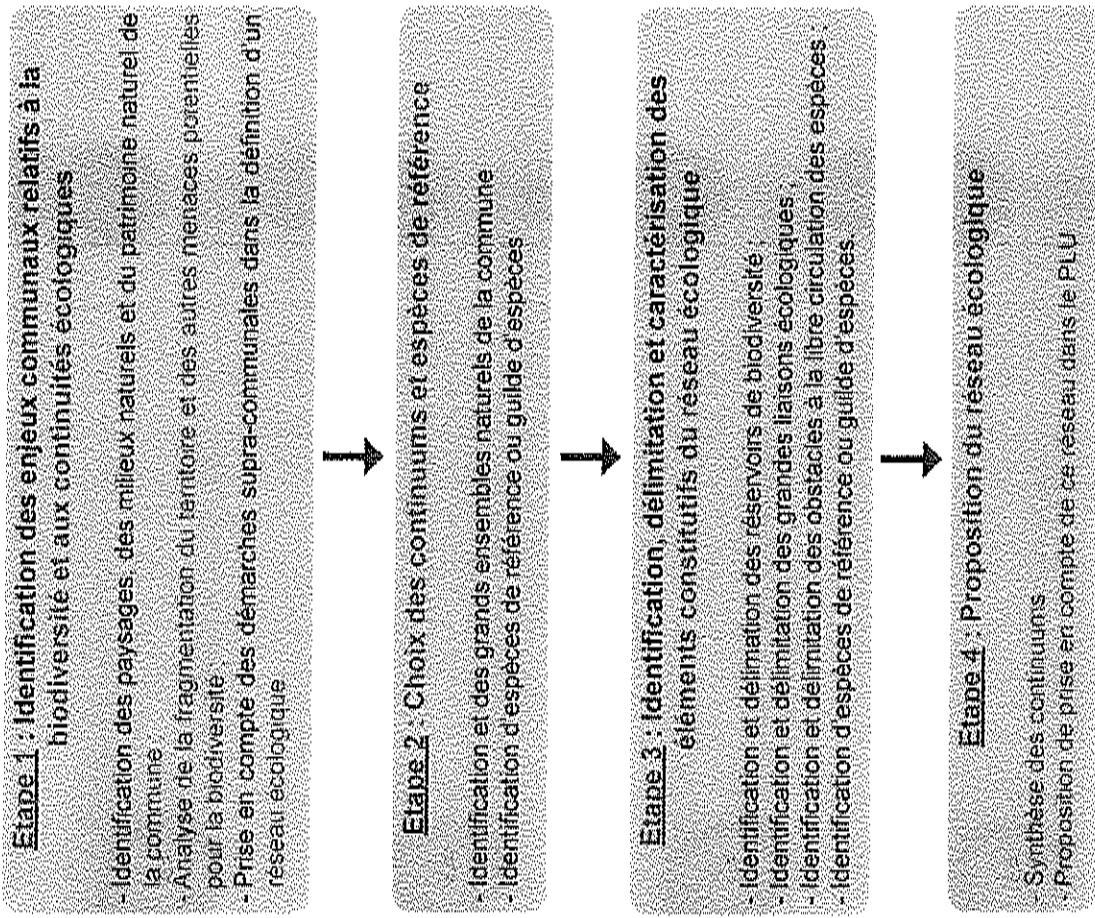
- les « bandes enherbées » (l. 211-14 du Code de l'Environnement) ;

Principe détaillé :

- Les cours d'eau ou parties de cours d'eau en bon état écologique ou identifiés (par un SDAGE...) ;
- Les autres cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité ;
- Tout ou partie de zones humides contribuant à la préservation de la ressource en eau notamment pour le captage.

LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE :

Un réseau écologique est également soumis à la fragmentation du territoire. Ce morcellement des habitats naturels et des écosystèmes en îlots peut être responsable de mortalité directe des espèces ou de réduction de la surface de l'habitat disponible. Il s'agit essentiellement des secteurs urbanisés et des routes.



Synthèse et enjeux de la Trame Verte et Bleue

La Trame Bleue

Les cours d'eau, plans d'eau ainsi que leurs abords et les prairies humides, constituent la Trame Bleue, dont les écosystèmes spécifiques interconnectés constituent une riche biodiversité. L'enjeu du maintien de cette biodiversité repose essentiellement sur les connectivités et la densité au sein du réseau bocager.

La présence d'une ripisylve constitue un des éléments majeurs des cours d'eau : les milieux alluviaux constituent des écotones, c'est à dire des zones de frontières entre des systèmes aquatiques et des écosystèmes terrestres. Ils forment des corridors par lesquels circulent les espèces et augmentent ainsi la diversité floristique et faunistique.

Enjeux de biodiversité de la Trame Bleue :

- Enjeux défis pour la protection et l'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF...)
- réservoirs biologiques des SDAGE
- cours d'eau classés au titre des dispositions du Code de l'Environnement
- zones humides d'intérêt environnemental

Corridors écologiques de la Trame Bleue :

- les axes migrateurs du SDAGE Loire-Bretagne
- le tronçons action prioritaire Anguille du SDAGE Seine-Normandie
- ajustements manuels entre des réservoirs de biodiversité

Les enjeux de la Trame Bleue :

- Assurer la fonctionnalité et la continuité écologique des cours d'eau,
- Limiter les dégradations physiques des cours d'eau (maintien des berges notamment),
- Limiter les dégradations biologiques des cours d'eau (pollutions),
- Protéger la fonctionnalité et la qualité des zones humides (ni remblais, ni drainage, connexions avec le réseau hydrographique...).

La Trame Verte

Le réseau de haies et de prairies permanentes constituent la Trame Verte, dont les écosystèmes spécifiques interconnectés constituent une riche biodiversité. L'enjeu du maintien de cette biodiversité repose essentiellement sur les connectivités et la densité au sein du réseau bocager.

Enjeux de biodiversité de la Trame Verte :

- zonages définis pour la protection et l'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF...)
- Corridors écologiques de la Trame Verte :
- le réseau de haies existantes

Enjeux de biodiversité de la Trame Verte :

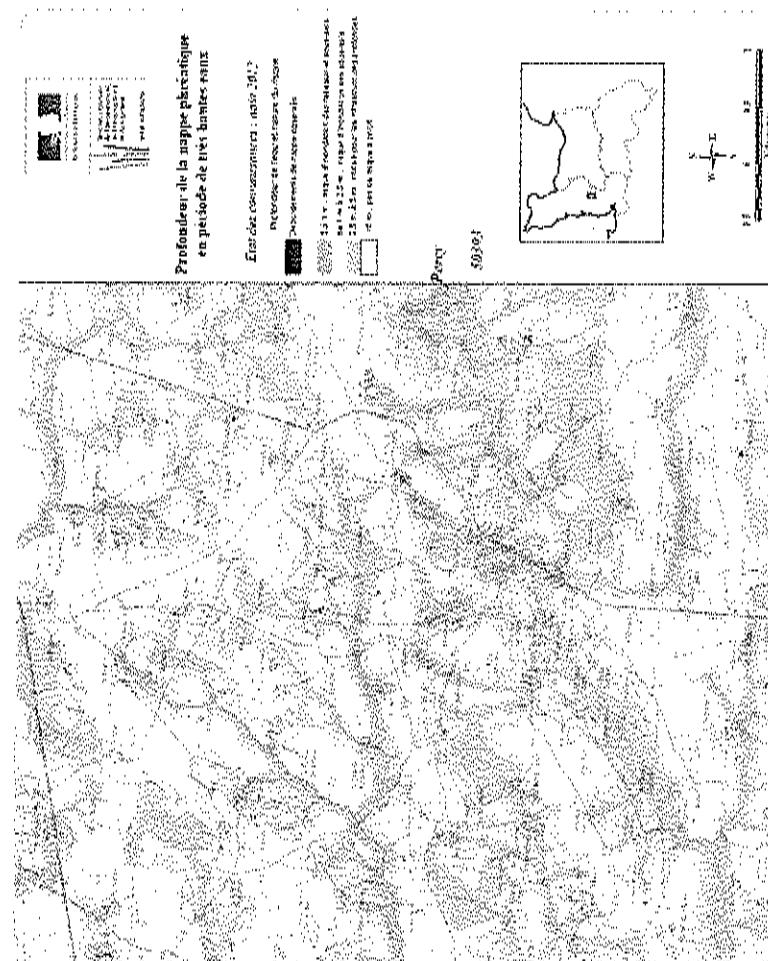
- Maintenir un réseau cohérent et suffisamment dense de linéaire de haies,
- Assurer la diversité dans la structure et la composition des haies (maintien de vieux sujets),
- Encourager la restauration du bocage en voie de dégradation (notamment en bordure de prairies permanentes),
- Maintenir les milieux interstitiels au sein du bocage (mares, talus, fossés, bosquets),
- Protection de la population de Grand Murin.

2.6 - Les risques

■ Les risques naturels

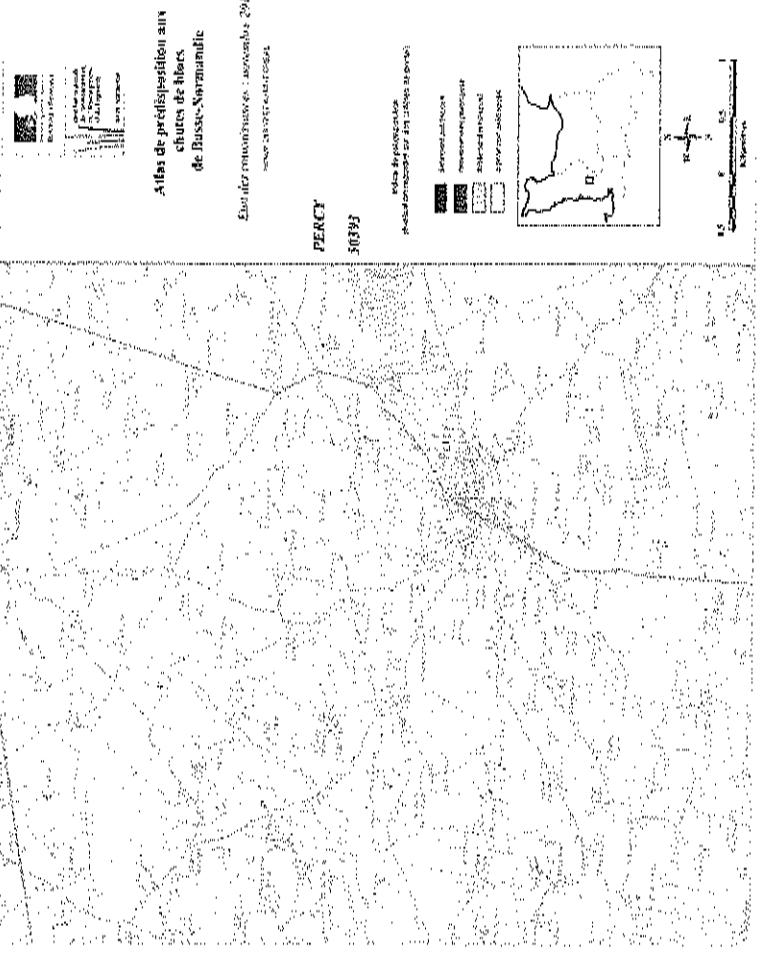
La commune de Percy est soumise à plusieurs risques naturels.

o Risque : remontée de nappes phréatiques



La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la **predisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe**.

o Risque : chutes de blocs

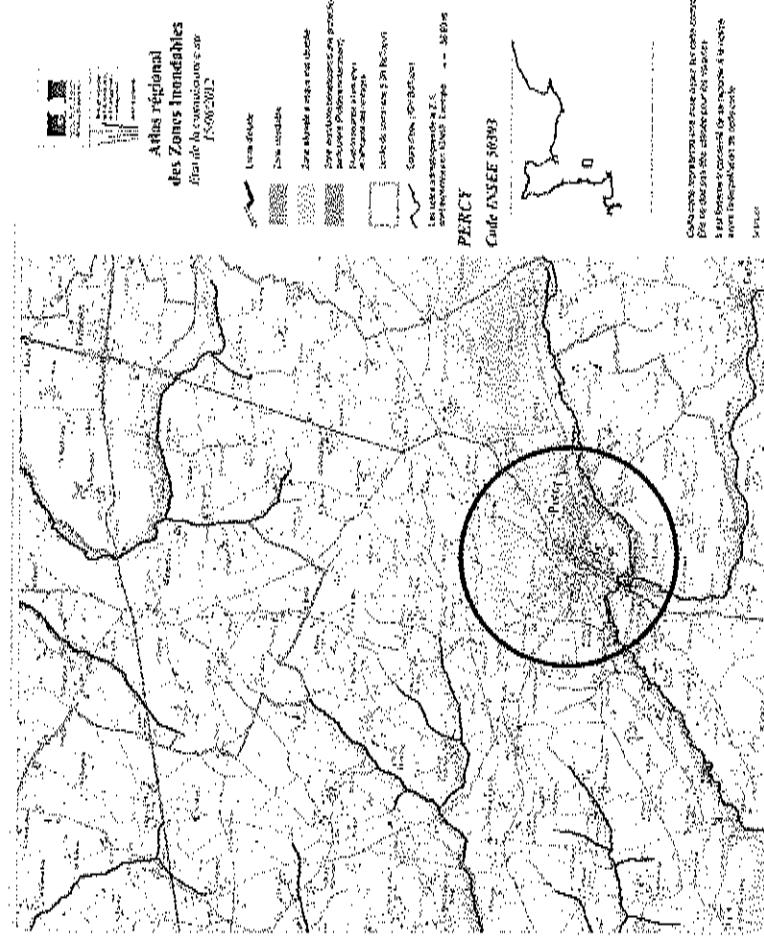


La carte de prédisposition aux chutes de blocs rocheux est un document d'orientation des politiques d'aménagement du territoire et d'information préventive des populations.

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres (pente, climat, altération...). Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'alea. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.

Répertoire d'identification du PNU

o Risque : zones inondables par débordement des cours d'eau

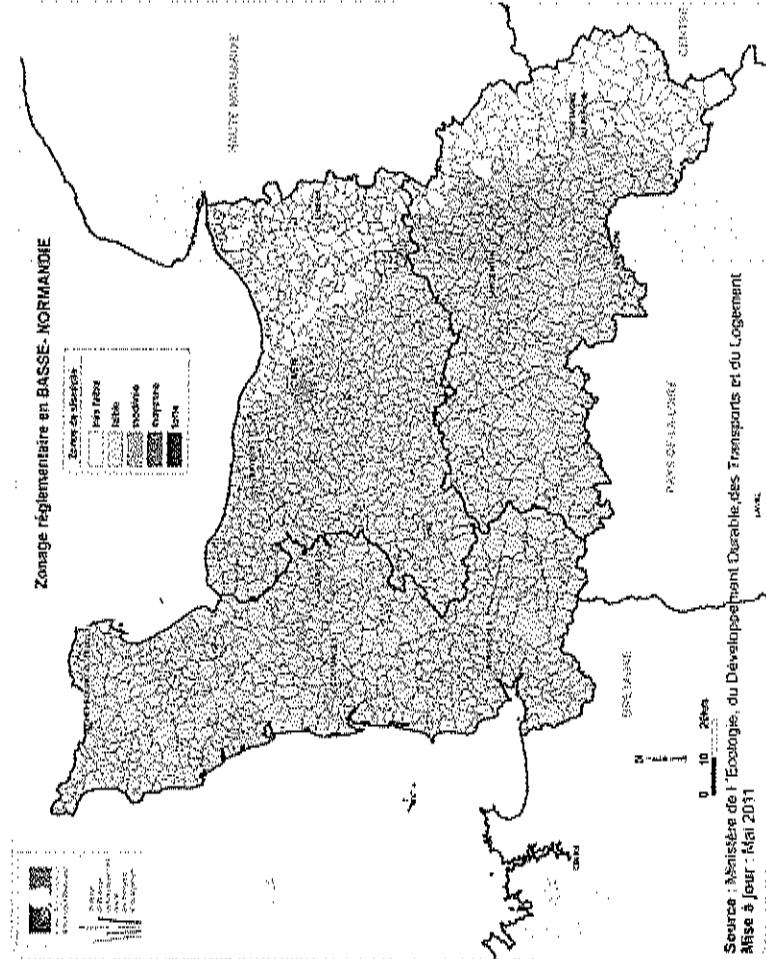


Atlas régional des zones inondables :
Zones inondables inventoriées - état des connaissances au 15 juin 2012.

o Risque : zones inondables par débordement des cours d'eau

Le classement arrêté par décret n° 2010-1256 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français est venu remplacer le classement pré-existant, basé sur une approche déterministe, par des zonages désormais affinés par une approche probabiliste de l'aléa.

Le département de la Manche est classé, en zone d'aléa de niveau 2,
soit en zone d'aléa faible.



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable des Transports et du Logement
Mis à jour : Mai 2011

■ Les risques industriels et technologiques

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation particulière, celle des «Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)».

La commune de Percy compte deux exploitations agricoles classées en I.C.P.E. soumises à déclaration. Les autres exploitations sont soumises au respect du Règlement Sanitaire Départemental.

Le GAEC de la BINOUDIERE :

❖ Situation administrative

Numéro	Objet	Surface	Type d'exploitation	Activité	Surface
2101	1c		En fonct.	D Bovins (élevage, vente, transit, etc)	60 u
2101	2d		En fonct.	D Bovins (élevage, vente, transit, etc)	80 u
2102	1		En fonct.	A PORCS (ÉLEVAGE, VENTE, TRANSIT, ETC) DE PLUS DE 30 KG	496 u éq

Le GAEC du BOUCAGE :

❖ Situation administrative

Numéro	Objet	Surface	Type d'exploitation	Activité	Surface
2101	1a		En fonct.	A Bovins (élevage, vente, transit, etc)	544 u
2101	2d		En fonct.	D Bovins (élevage, vente, transit, etc)	95 u

2.7 - L'organisation du territoire et contexte paysager

■ 1800, 1947, 2000... évolution d'une ville

Percy s'est développée autour de l'axe Saint-Lô - Villedieu-les-Poêles. Constituée d'un petit noyau de commerces et d'habitations, la commune était entourée de nombreuses exploitations agricoles. Grossissant petit à petit, grâce par exemple à des équipements structurants comme le train, le bourg a rejoint certains « écarts » supprimant certains vergers visibles en périphérie.

CADASTRE NAPOLEONIEN - 1826

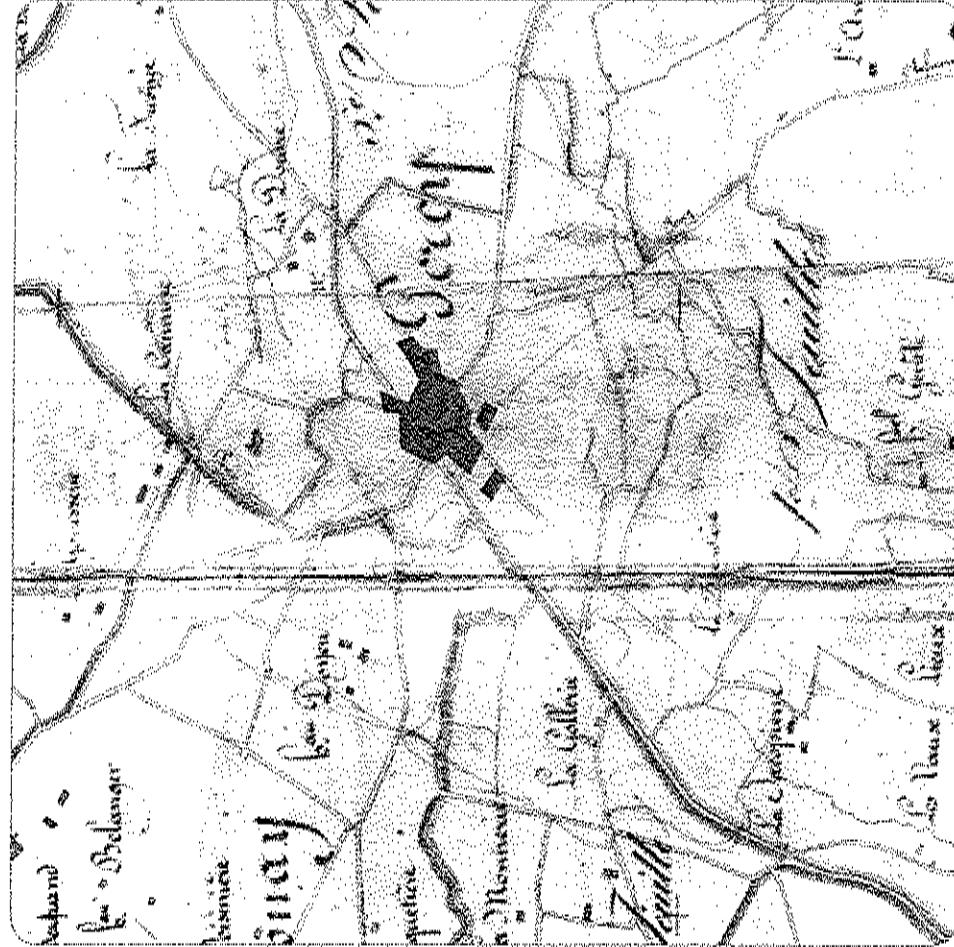


PHOTO AÉRIENNE - 1947



Plus de 50 ans après Guerre, l'aire urbaine de Percy a plus que doublé. Le bourg a continué de se développer, s'étendant parfois et adoptant différentes formes urbaines. D'avantage sectorisée, Percy se découpe en zones qui créent une rupture avec son territoire et avec certains éléments du passé encore perceptibles.



Photo : AERIAL IMAGE © 2010 - DRÔME / GÉOPI

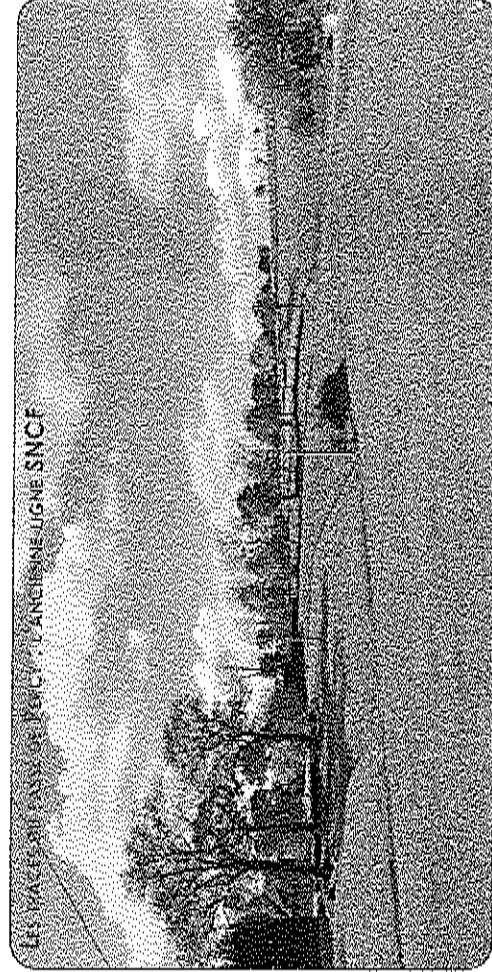
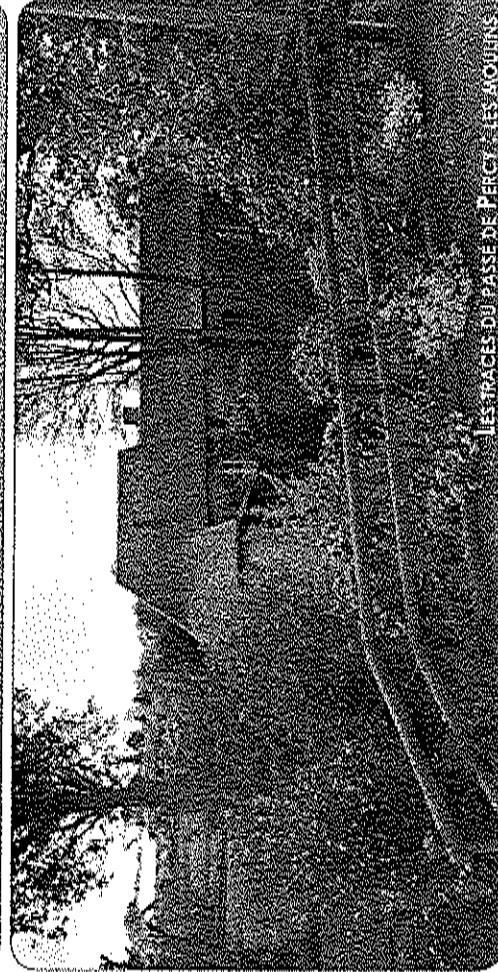


Photo : SNCF - DRÔME / GÉOPI



LES TRACES DU PASSÉ DE PERCY

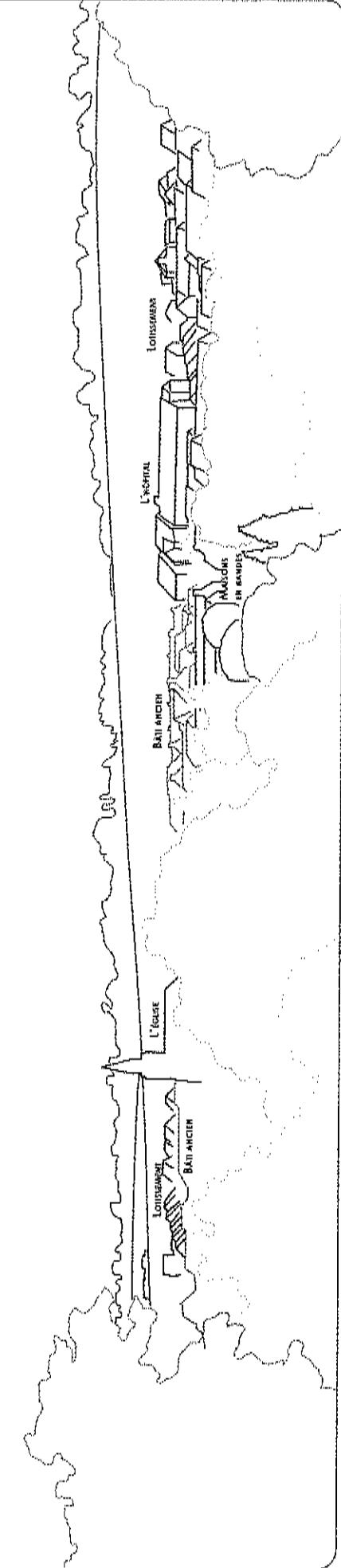
■ Les formes urbaines : la silhouette d'une ville

Le relief et la topographie de Percy offrent des vues sur le paysage environnant, mais également sur le bourg lui-même. Ainsi, les différentes constructions du bourg se dégagent dans le paysage. Il est alors possible de reconnaître le clocher, l'EPHAD ou encore les constructions récentes (alignement des maisons en lotissement).

VUE SUR LE BOURG DEPUIS LE SUD



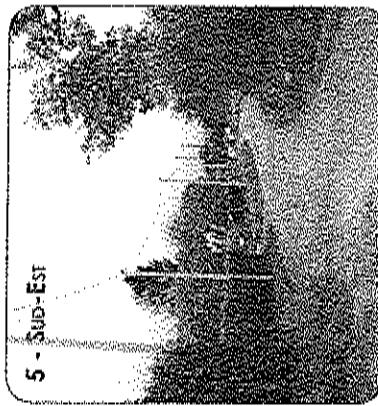
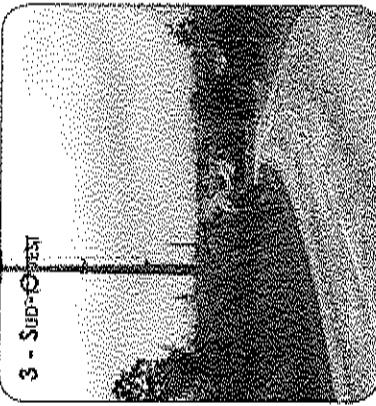
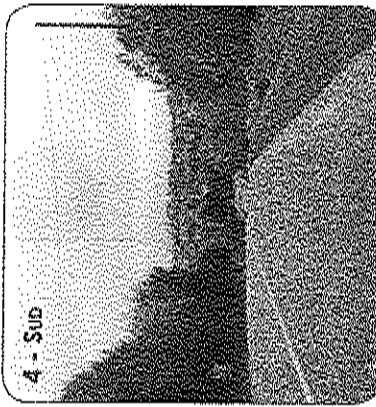
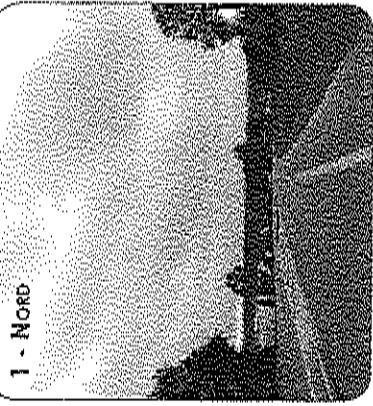
LES ÉLÉMENTS REPÉRÉS DANS LE PAYSAGE



■ Les entrées de ville

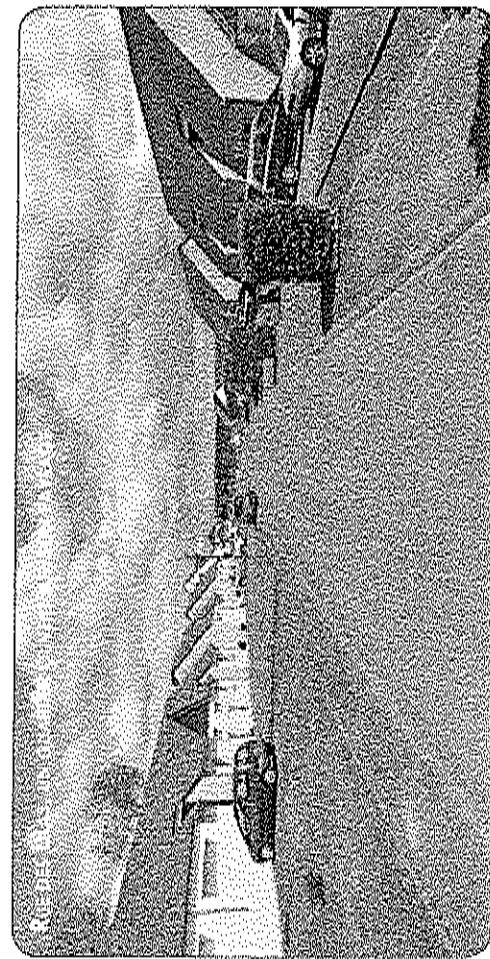
Percy se développe autour d'un axe principal Nord-Sud. Toutefois, les accès au centre-bourg convergent de part et d'autre, en étoile sur la RD58 avec la zone d'activités.

Les accès principaux s'ouvrent sur les zones d'activités de Percy tandis que les accès « secondaires », depuis la campagne, offrent une découverte progressive et plus « bucolique » du centre-bourg.



■ Des rues ouvertes sur le paysage ou un paysage qui « rentre » dans la ville

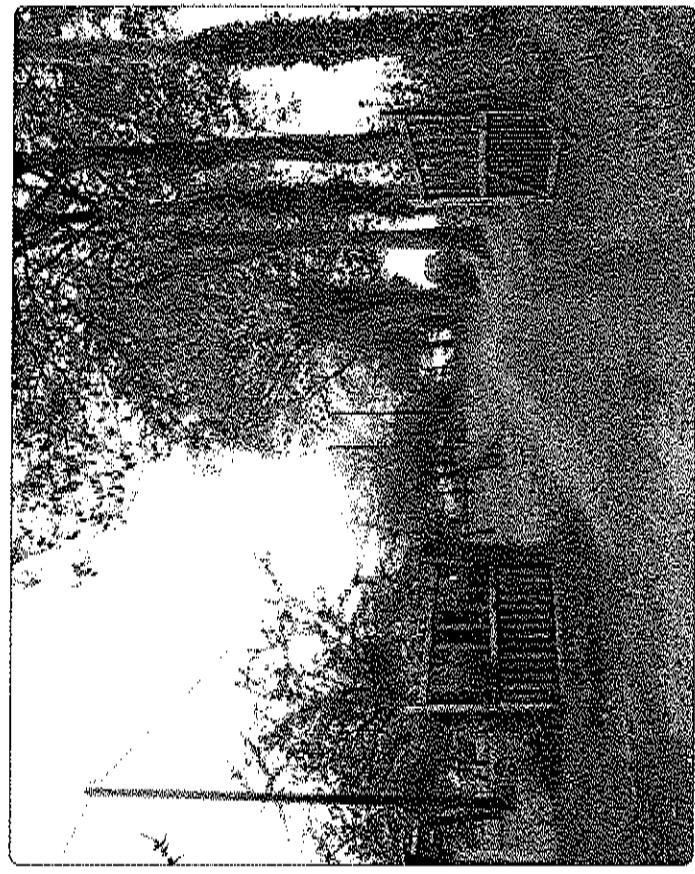
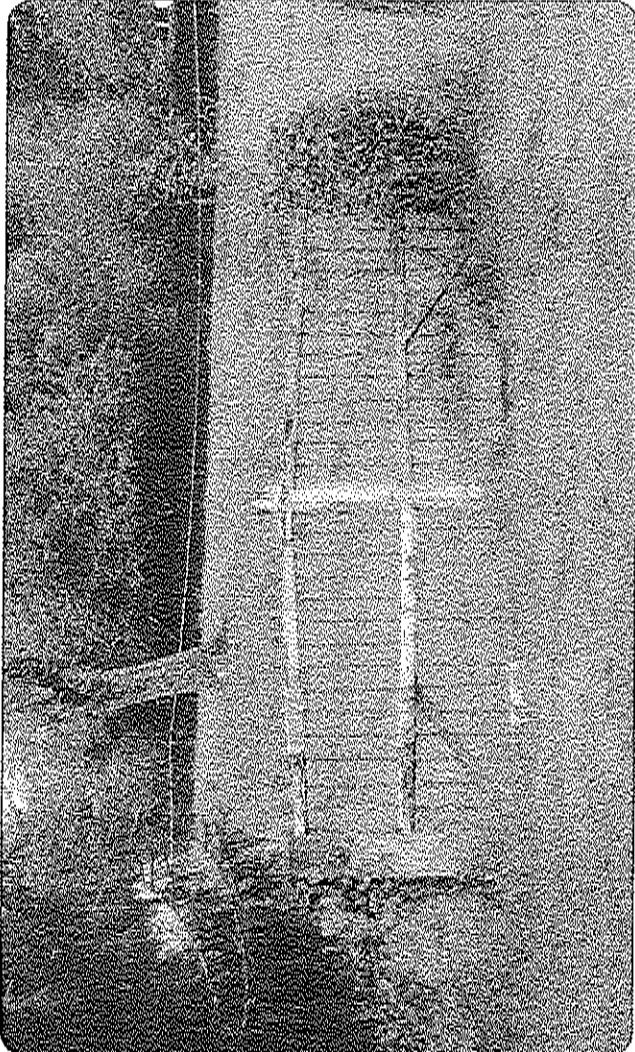
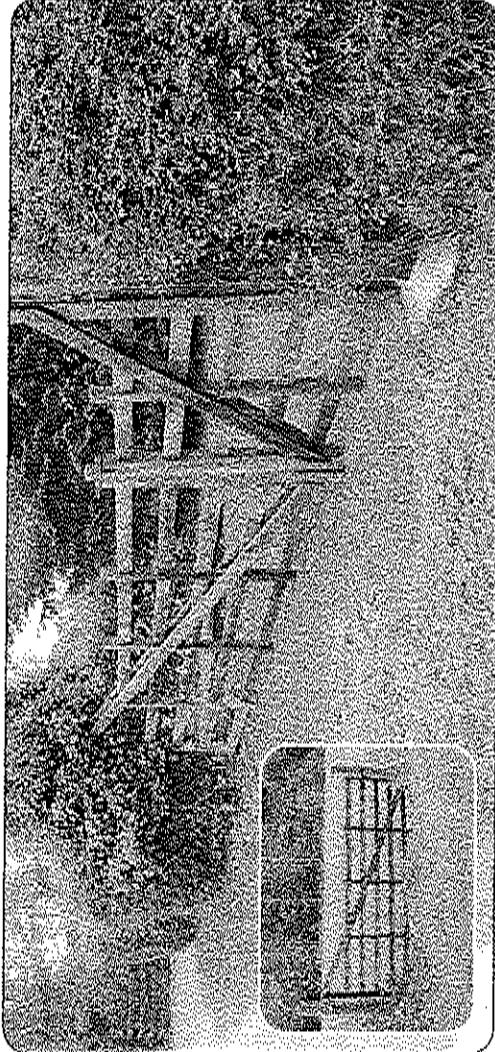
La situation de Percy offre de nombreuses vues sur son territoire.
Ainsi, des opérations plus ou moins récentes ont constitué des alignements bâties. Ces rues s'ouvrent sur la campagne en formant de véritables belvédères.



■ Les clôtures et barrières de Percy

L'un des éléments banals et pourtant significatifs du paysage est la limite séparative avec l'espace public, c'est-à-dire la clôture. Cette composante est souvent la source de nombreuses « incompatibilités » avec le paysage d'un territoire. Multitude de formes, de couleurs, de dispositifs qui ont un impact direct sur ce que l'on voit d'une commune.

A Percy un élément interpelle, il s'agit des barrières. Ces dernières sont typiques de la Manche et animent la découverte du territoire percyais.



3 - ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

3.1 - Les différentes phases d'urbanisation

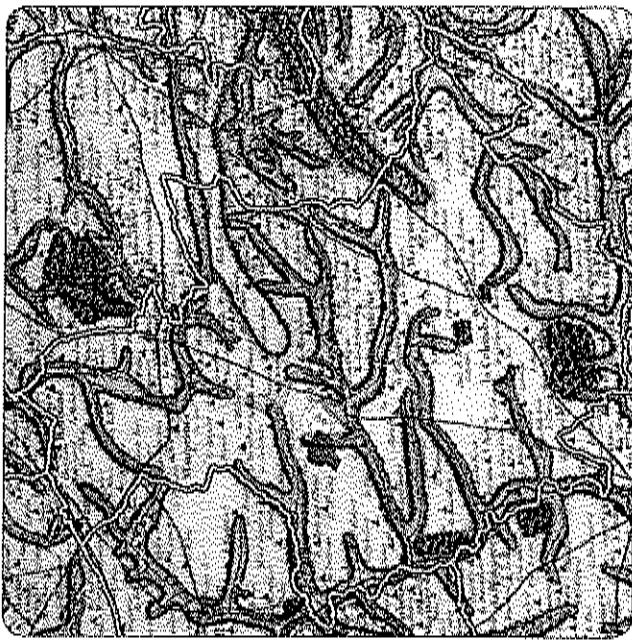
Le territoire de Percy se caractérise par un **contraste fort** entre l'aire urbaine de Percy qui s'est développée essentiellement autour de son bourg et les nombreux « villages » et « hameaux » disséminés dans la campagne.

La carte de Cassini (vers 1756) : Elle fait découvrir de nombreux villages. On en dénombre environ 40.

Le plan de cadastre napoléonien, établi en 1826, révèle un cœur de bourg sous la forme d'un cercle fermé défini par le contour du cimetière et 4 voies de communication. L'habitat aggloméré se limite aux intersections.

La photo aérienne de 1947 : Le bourg s'étoffe dans la deuxième moitié du XIX^e siècle et le début du XX^e et ne cessera pas de se développer.

CADASTRE NAPOLÉONIEN - 1756



CADASTRE NAPOLÉONIEN - 1826

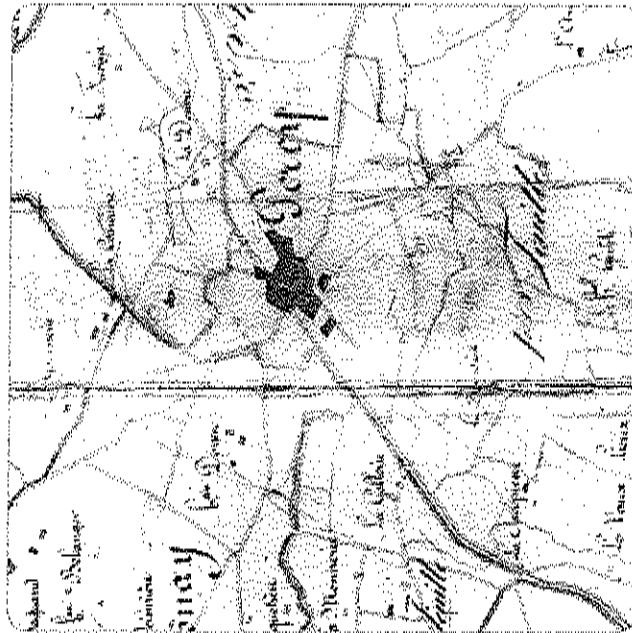


PHOTO AÉRIENNE - 1947



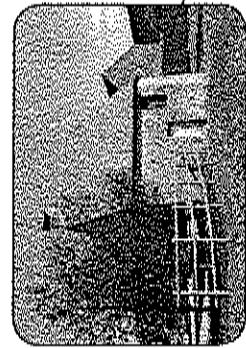
3.2 - Le patrimoine architectural communal

■ L'architecture emblématique de la commune :

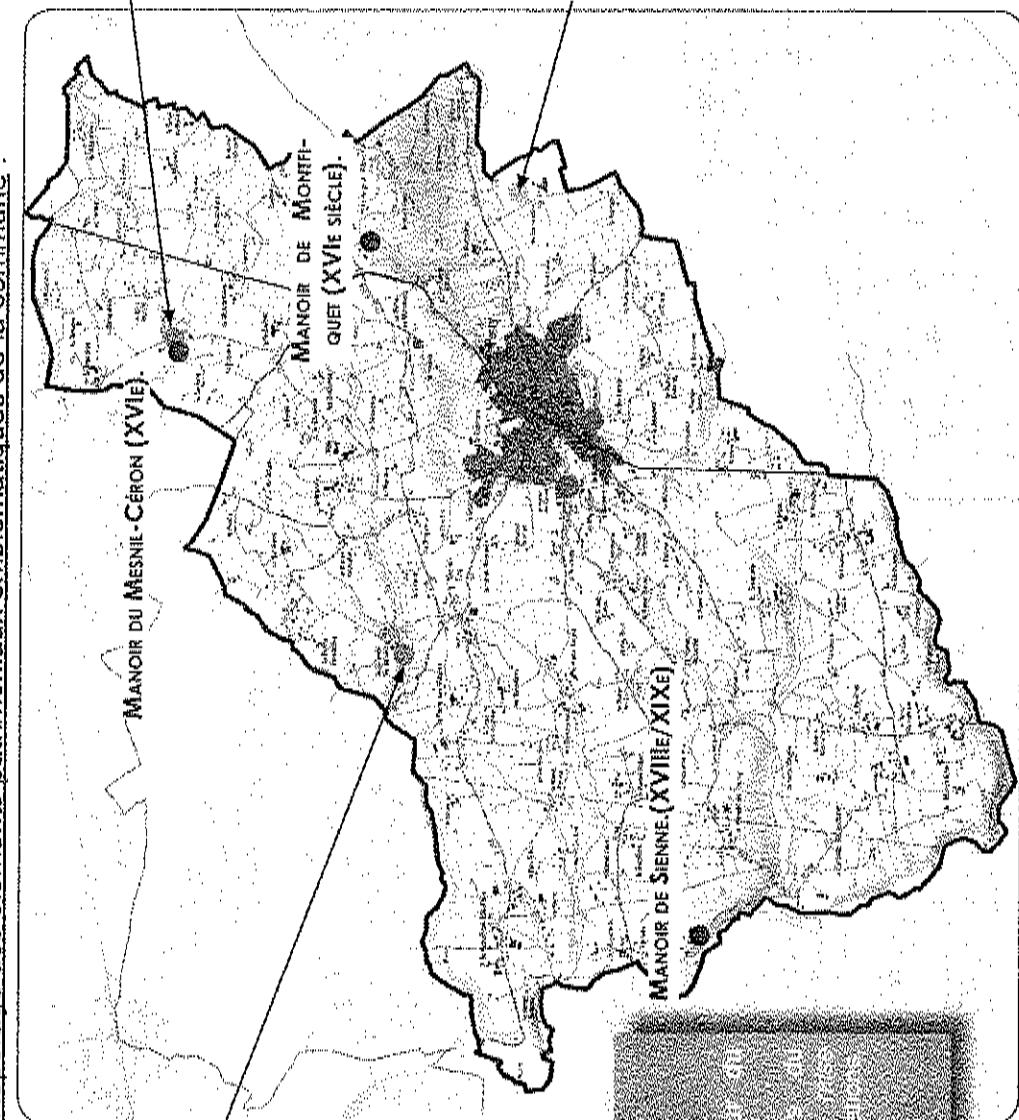
Le patrimoine bâti ancien sur la commune est essentiellement constitué de bâtiments agricoles, (anciennes fermes ou reconstruites), de bâtiments religieux ●, manoirs ● et moulins ●.

Repérage des éléments patrimoniaux emblématiques de la commune :

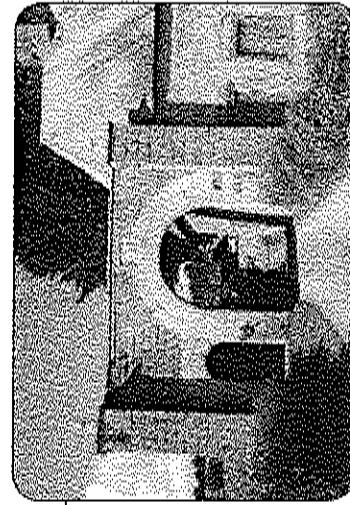
CHAPELLE DE LA VÉRABLIÈRE (1725)



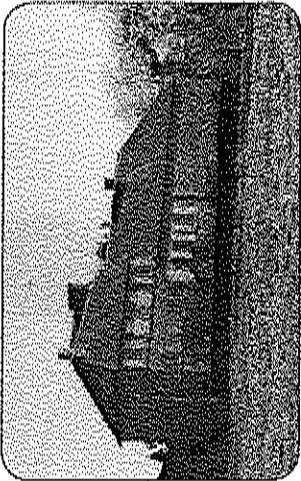
MANOIR DU MESNIL-CÉRON (XVIE).



PORTAIL (1588), ANCIENNE CHAPELLE (12e) - LE MESNIL-CÉRON [FIN 15e]



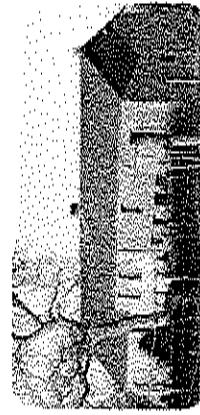
FERME DES BRÉTONNIÈRES (1946) : DEMEURE AGRICOLE RECONSTRUITE APRÈS GUERRE



BÂTIMENT DE LA RECONSTRUCTION QUI A LA SPÉCIFICITÉ DE POSSÉDER EN FAÇADE DES RELIEFS ATTRIBUÉS À LAMBERT-RUCKI

■ Un patrimoine agricole à valoriser : les différentes typologies bâties rencontrées

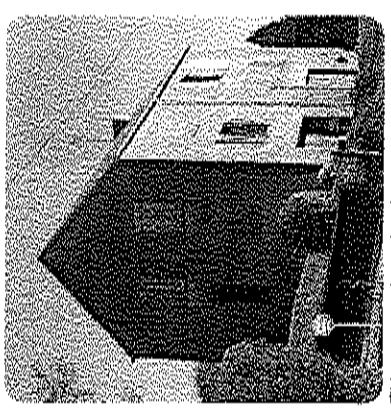
La longère : la ferme longue



LA HALLE ES MONNIERS

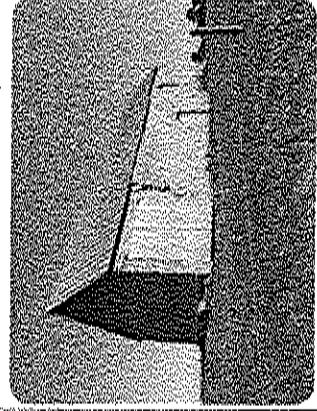
Corps de bâti principal ancien plus longue que large - dépendances accolées au pignon plus récentes

Les grandes demeures

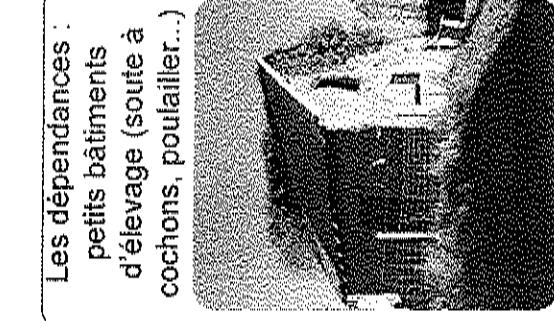


Élement repère plus haut que large sans doute de la période de la reconstruction.

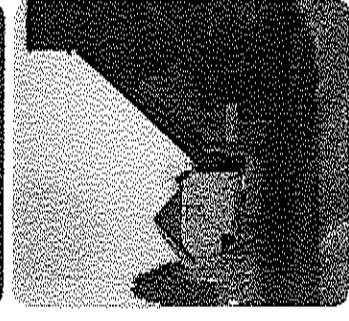
Les dépendances : la grange (étable - remise...)



En tente ou en pierre, isolée ou à proximité du bâtiment principal - les couvertures ont souvent été refaites. Hélas pas tout le temps dans les bonnes dispositions d'origine.



Les dépendances :
petits bâtiments
d'élevage (souté à
 cochons, poulailler...)



Petits bâtiments en terre qui
 ponctuent le paysage souvent en
 bord de route

Ferme sur cour : ferme reconstruite après guerre

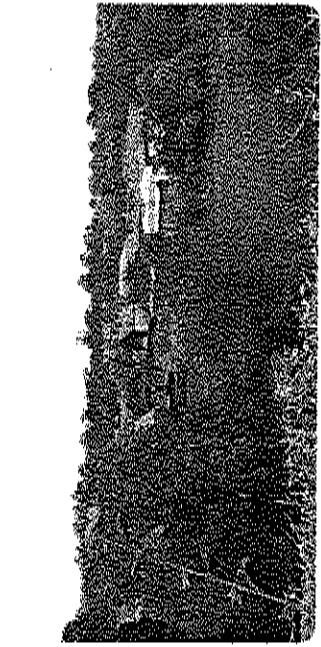
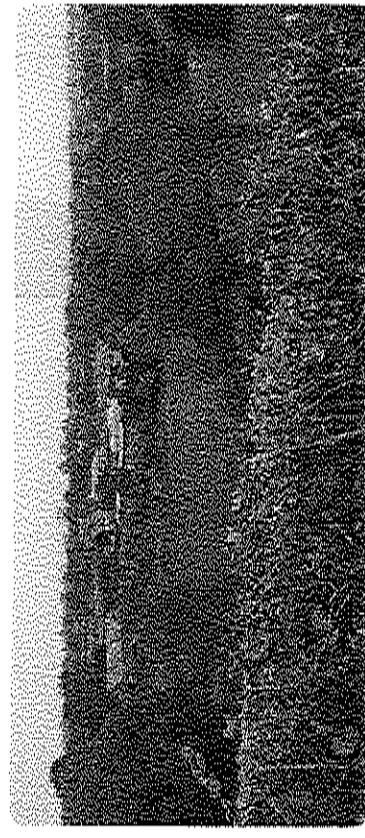


LA GRANDE VÉRABLÈRE

Architecture rurale emblématique de la période de la reconstruction.

■ **Exploitations agricoles d'hier et d'aujourd'hui : de grandes complexes concentrés et localisés de manière dispersée dans le territoire.**

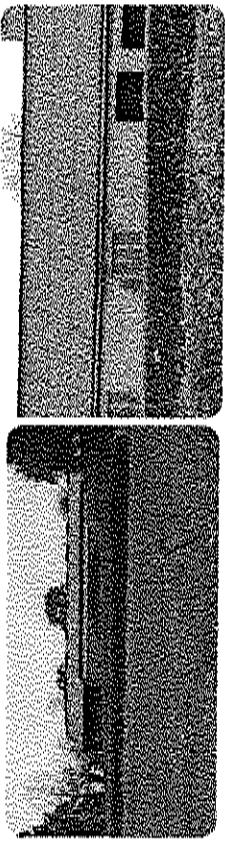
« Noyés » dans le bocage et construites dans une topographie marquée, les bâtiments ont un impact réduit dans le paysage.



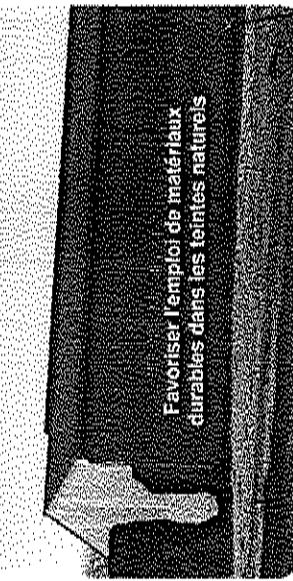
Des constructions aux formes très longilignes, peu hautes



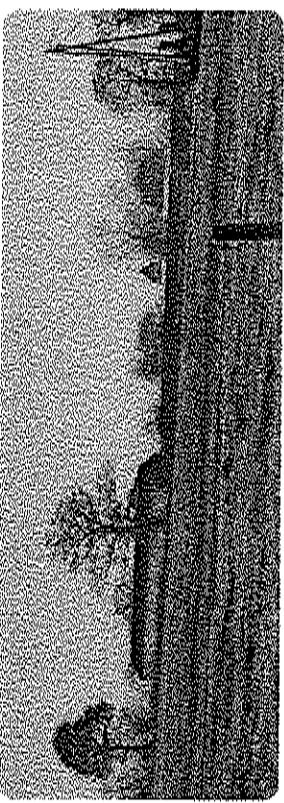
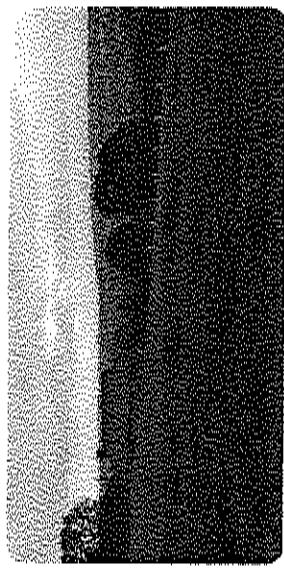
L'implantation des constructions à flanc de coteau pour minimiser l'impact depuis la voirie



Le choix des matériaux : une importance à ne pas négliger



Favoriser l'emploi de matériaux durables dans les techniques naturelles



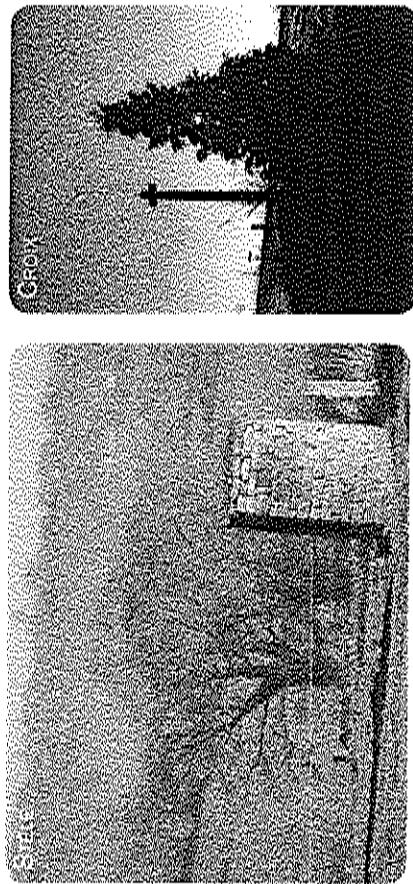
■ Le petit patrimoine

Croix, calvaires, fontaines, puits, fours à pain (*boulangerie*), lavoirs... constituent le « petit patrimoine » de la commune.

De petites tailles, ces édifices constituent des marqueurs forts. Au même titre que les clochers, ils signalent l'existence d'un village. Les croix, arbres en alignement, arbres remarquables... renseignent sur un lieu (*carrefour, voie royale...*).

Autrefois utilisés pour se repérer, ils font aujourd'hui partie intégrante du paysage qu'ils caractérisent.

Si la plupart a aujourd'hui perdu sa fonction utilitaire, ces édifices participent à la mémoire collective. En ce sens, il convient d'assurer leur pérennité.



Stèle :

- édifice mémorial de la bienheureuse soeur Marthe (réalisé en 1937 et bénit le 24 X 1937 par le chanoine Cantuet).

Fontaines et points d'eau :

- fontaine saint Michel, près de l'église, installée en 1916. Colonne de granit de Vire, statue de fonte, simili bronze, bronze, avec abreuvoir pour animaux et eau potable pour les usages domestiques.
- fontaine réalisée par le sculpteur Grebert de Paris, donnée en octobre 1934 par Mgr Grenet.

3.3 - Protection patrimoniale

Servitude de protection des Monuments Historiques :

- Enclos abbatial de l'Abbaye d'Hambye en totalité - 8 décembre 1992
- Abbaye d'Hambye - 2 mai 1985

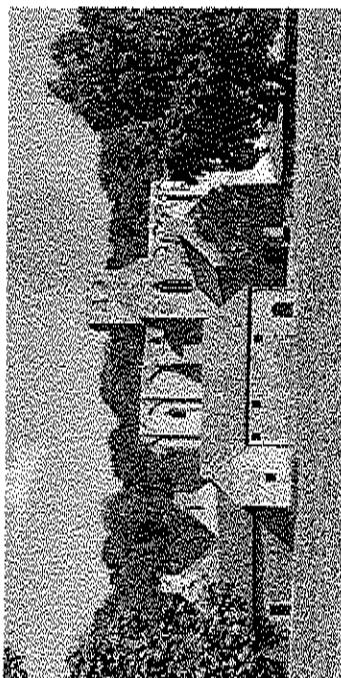
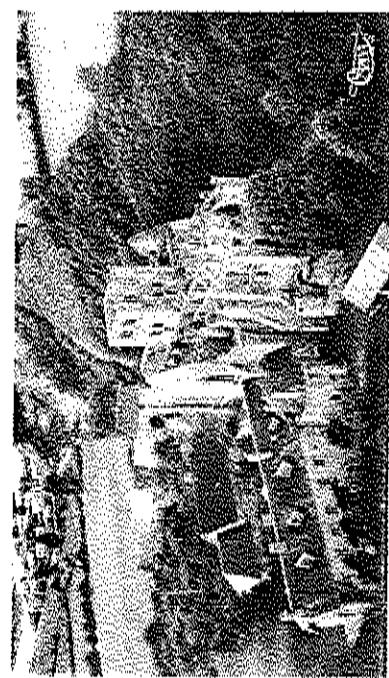
Servitude de protection des sites et des monuments naturels (réserves naturelles) :

- Abords de l'Abbaye d'Hambye - 23 septembre 1987

Le périmètre s'inscrit dans la zone Nd du POS actuel.

Une partie du mur d'enceinte de l'Abbaye d'Hambye est localisé sur le territoire de Percy.

UNE VALEUR TOURISTIQUE • UN MUSÉE EN LIGNE COMMUNALE
L'ABBAYE D'HAMBYE COMpte PARMI LES ENSEMBLES MONASTIQUES
MÉDIÉVAUX LES PLUS COMPLETS DE BASSE-NORMANDIE ET S'INTEGRE
DANS UN ENVIRONNEMENT MAJESTUEUX PROTÉGÉ AU TRAÎRE DES
ESPACES NATURELS SENSIBLES.

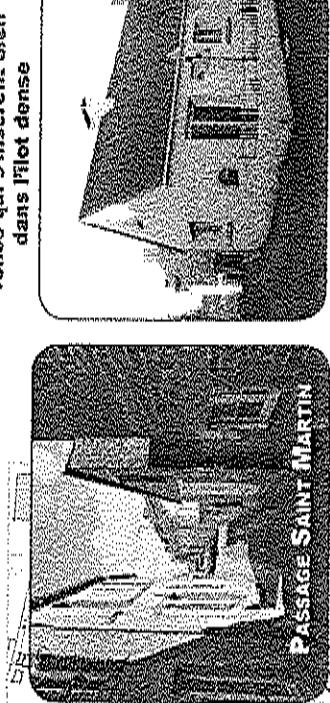


3.4 - Le patrimoine architectural du centre-bourg

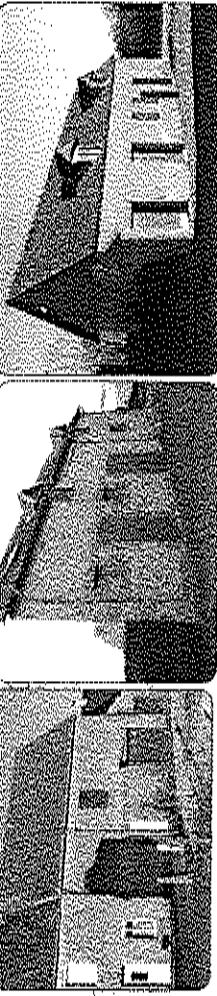
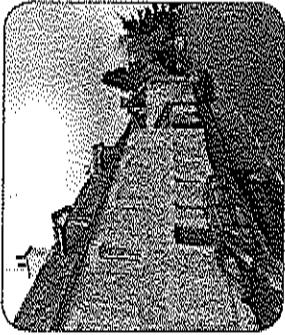
■ **Le bâti ancien du centre**, essentiellement concentré autour de l'Eglise, ainsi que quelques bâtiments emblématiques éparses, ont résisté aux bombardements. L'îlot du passage Saint-Martin a conservé son caractère ancien de type faubourg, avec son bâti très dense. Les arrières de parcelles sont visibles depuis la rue. Il subsiste quelques traces du bâti rural (ancienne ferme, bâti en terre...).

Des constructions nouvelles qui s'insèrent bien dans l'îlot dense

Maisons anciennes place CARDINAL GRENETTE



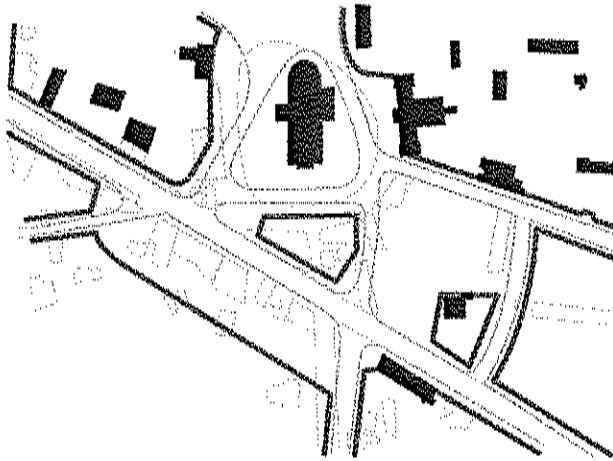
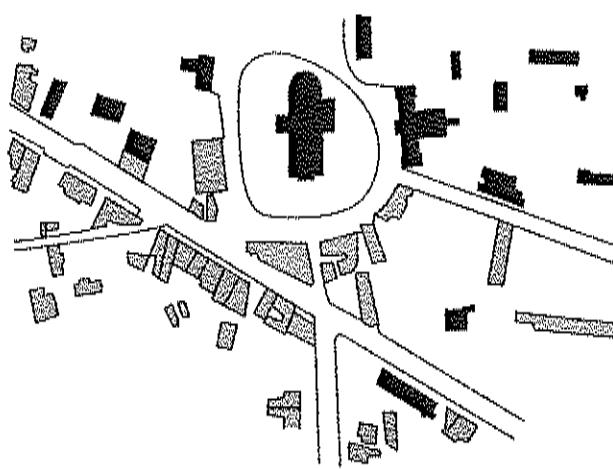
Rue Gustave Blouet - des demeures remarquables marquant un front bâti.



BÂTI RURAL ENCORE PRÉSENT DANS LE CENTRE VILLE



■ **Le bâti ancien du centre :** étude sur l'évolution du bâti et tracé du réseau viaire autour de l'Eglise lors de la période de la reconstruction.



Etude réalisée par le CAUE 50

Percy avant-guerre

Le village est organisé autour d'une place presque circulaire, contenant l'église en son centre. La route menant à Ville-dieu passe à proximité, mais n'est pas véritablement reliée à la place principale.

Percy après les bombardements

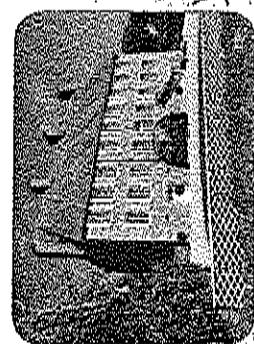
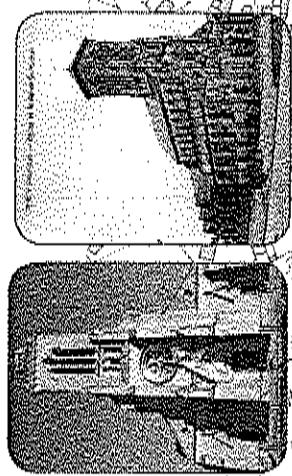
Le village est détruit en grande partie. Les bâtiments en noir sont celles conservées aujourd'hui. Le tracé rouge (gross) illustre le nouveau front bâti défini par les urbanistes, le vert (fin) indiquant la voirie. La volonté de créer des espaces publics et des voies de circulations larges est ici flagrante.

Percy aujourd'hui

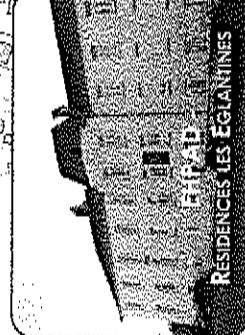
La rue principale a pris une place prédominante. Sur elle viennent se greffer les différents espaces publics. Le cœur du bourg n'est plus cette place autour de l'église, mais un espace bien élargi incluant la grande rue, la place de l'église et une seconde située en contrebas.

Les bâtiments emblématiques

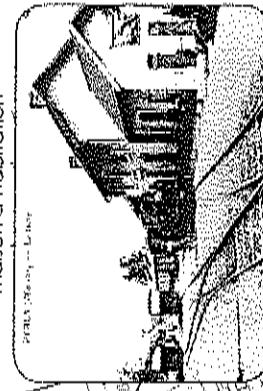
L'ÉGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE
Construite à l'emplacement de
l'ancienne église
Saint-Jean-Baptiste (13e s.), de 1903 à 1905
et de 1928 à 1932. Une importante
restauration de 1947 à
1953.



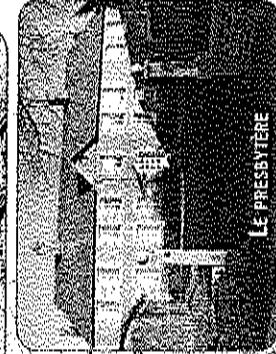
**MANOIR DE SAINT-MARTIN
(OU DE LA DOUVE) (16e)**
Actuellement gîte touristique et
maison d'hébergement.



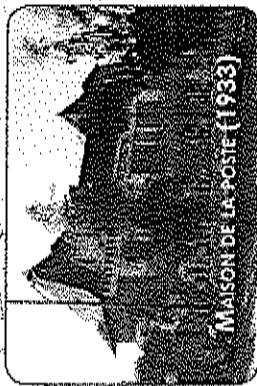
ANCIEN BÂTIMENT DE LA GARE
Maison d'hébergement



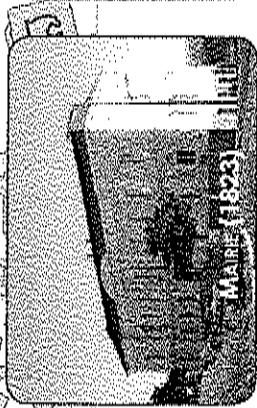
Maison Cardinal Gériné



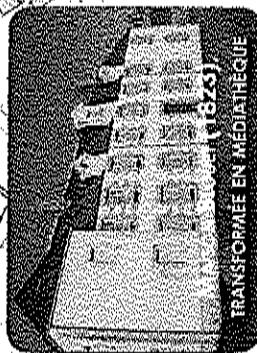
LE PRESBYTÈRE



MAISON DE LA POSTE (1933)



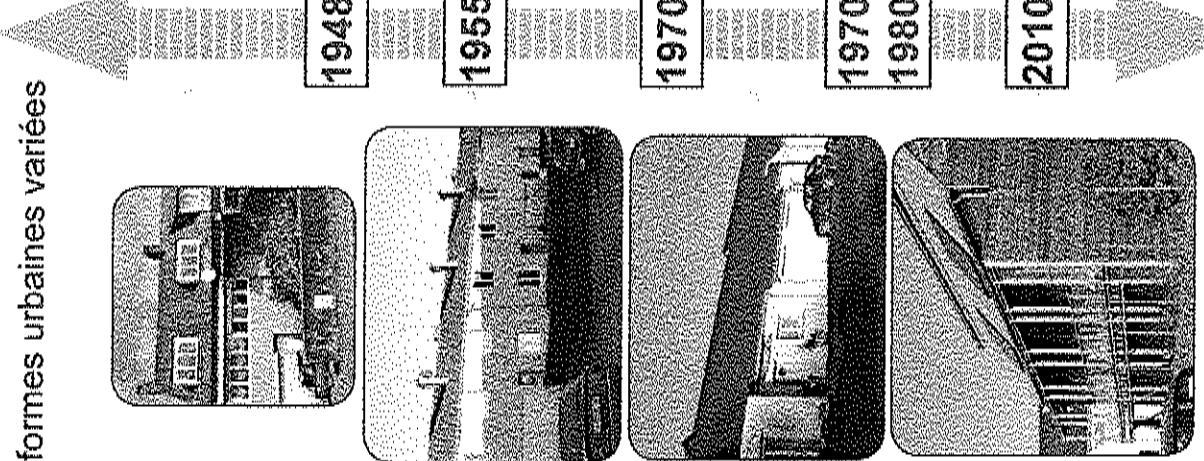
MÉDIATHÈQUE (1983)



ANCIEN BÂTIMENT DE LA GARE (1823)
TRANSFORMÉ EN MÉDIATHÈQUE

3.5 - De la reconstruction à nos jours : des formes urbaines variées

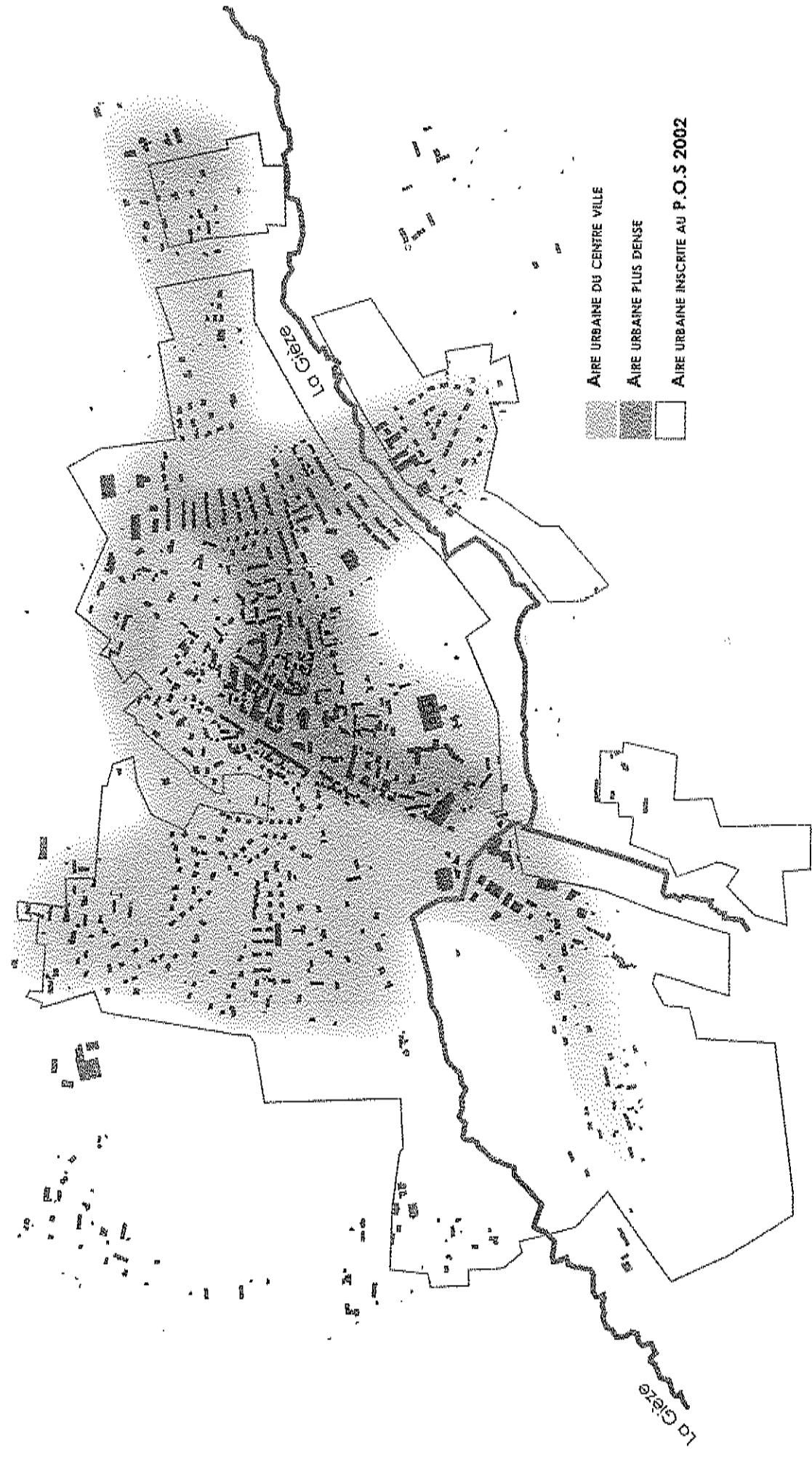
La commune figura parmi les collectivités les plus sinistrées du département de la Manche, au cours de la bataille de 1944. Elle fut l'objet d'un plan d'aménagement et d'un périmètre de reconstruction.



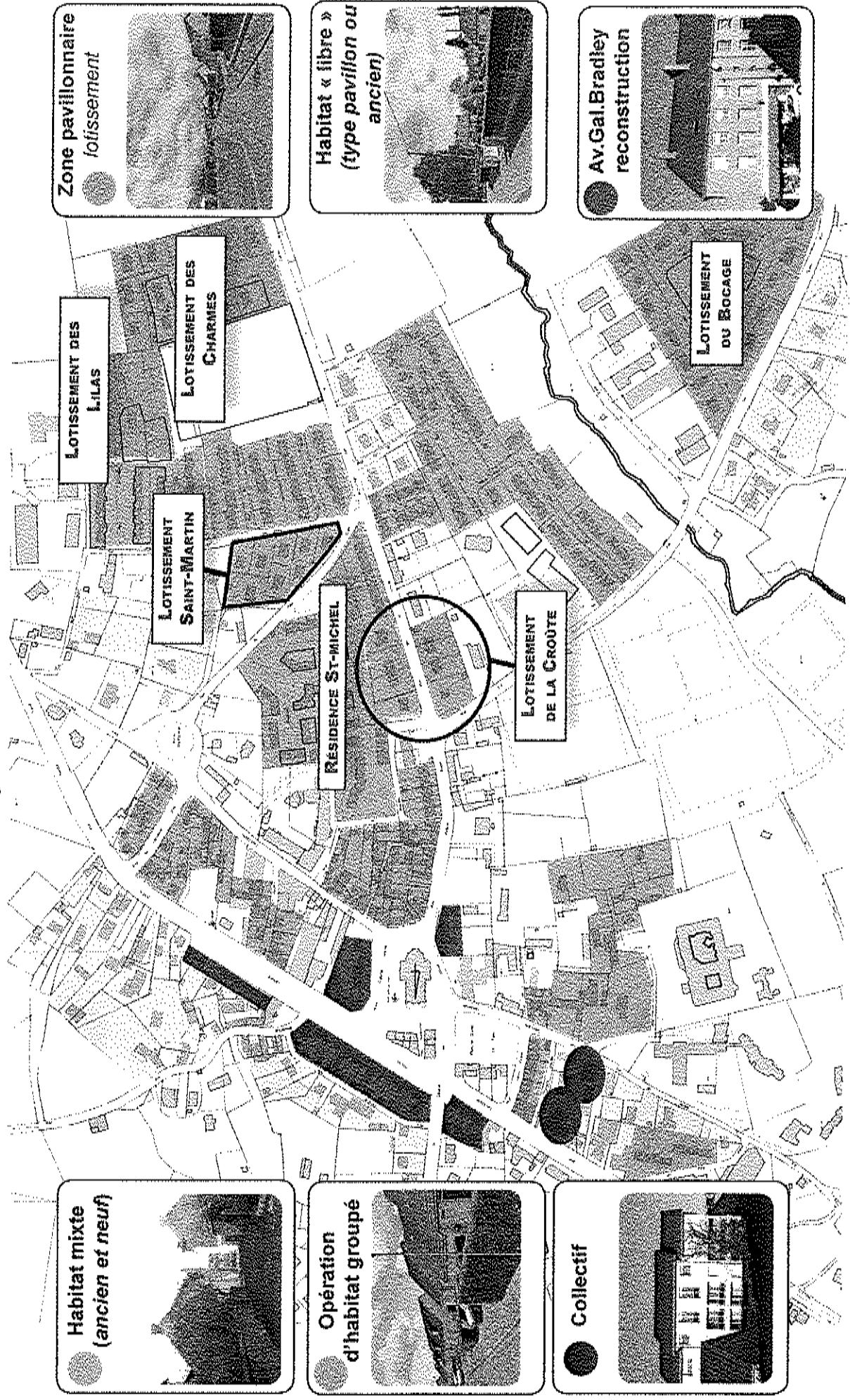
- Les maisons d'État - reconstruction - suite aux bombardements de la Libération, l'Etat par le Ministère de la Reconstruction, lance le programme de maisons d'Etat dans les communes sinistrées pour facilier l'accès à la propriété. Jean Lambert-Rucki réalise des bas-reliefs sculptés.
- Mixité fonctionnelle - commerces et logements
- Habitations - petit immeuble Avenue du Général Bradley jumelée - reconstruction ensemble d'habitat-utilisation de nouvelle technique - construction « industrielle ».
- Les opérations d'ensemble - maisons groupées - rue du père Briault, sont une réponse à une importante demande de logements.
- Les zones pavillonnaires répondent quant à elles, à une demande d'accès à un habitat individuel - particularité de maisons mitoyennes.
- Urbanisme durable répond à un besoin d'habiter et de construire durablement dans le respect de l'environnement.

4 - PERCY AUJOURD'HUI

■ L'aire urbaine du centre-bourg



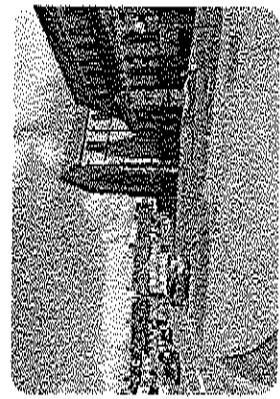
4.1 - L'habitat : les différentes typologies du bourg



■ Caractéristiques des différentes typologies

ENTITÉ URBAINE	PARCELLAIRE	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR	RECUL ALIGNEMENT	LIMITE SEPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)	PCS
Av.Gal.Bradley reconstruction années 50		lot bien découpé - petit collectif - RDC commerce - compact - concentré	R+2+C	à l'alignement	mitoyen	30 à 40 log/ha.	U _A
opération groupée années 60/70/80		petite parcelle (300m²) pour maisons individuelles groupées- architecture homogène	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.	U _C
collectif - année 80/90		petit immeuble toiture double pente	R+3+C	en retrait	pas de mitoyenneté	40 à 50 log/ha.	U _B
habitat « libre » (type pavillon ou ancien)		maison « catalogue » - peu qualitatif - grande parcelle (800 à 1000 m²) ou grande demeure pour bâti ancien	R+1+C/ R+C	en retrait	pas de mitoyenneté	10 à 12 log/ha.	U _C
zone pavillonnaire		parcelle (700m²) - maison type constructeur- attention au mouvement de terrain	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 15 log/ha.	U _C
zone mixte - ancien et neuf		une structure bâtie ancienne dans laquelle vient s'insérer les constructions récentes dans le respect de l'existant	R+1+C/ R+C	en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	15 à 30 log/ha.	U _A U _C

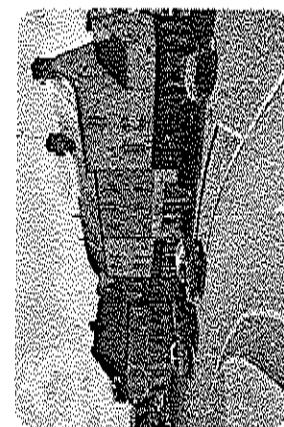
■ Le bourg : espaces publics majeurs



①

La place de l'Église / Place Cardinal Grete

- Une place bien cadree par le bâti avec un large parvis.
- Des commerces au pied du parvis.
- Des aménagements bien réalisés connexion avec la voie de la Liberté.
- Une topographie complexe.



②

La place du marché :

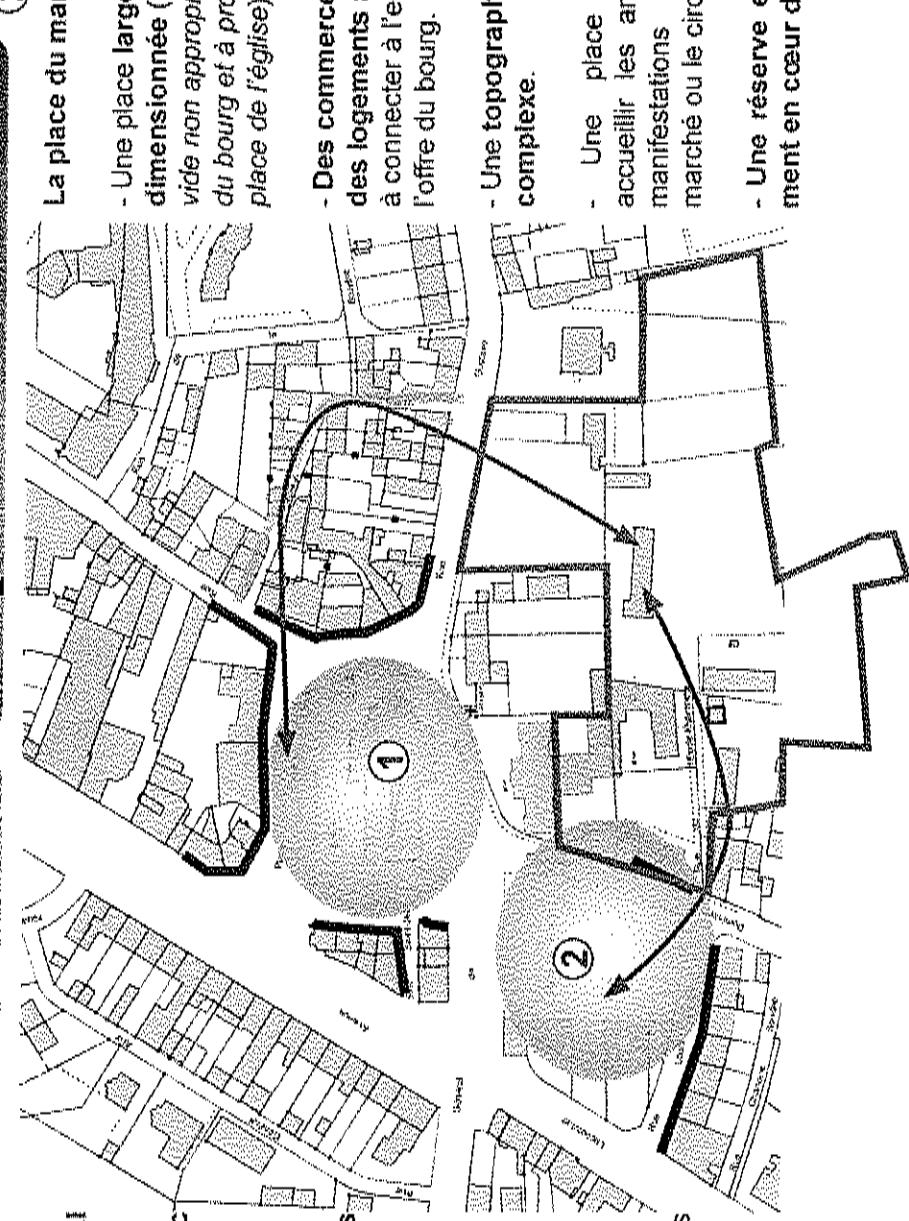
- Une place largement dimensionnée (*rapport plein/vide non approprié à l'échelle du bourg et à proximité de la place de l'église*)

- Des commerces au pied des logements à valoriser et à connecter à l'ensemble de l'offre du bourg.

- Une topographie complexe.

- Une place destinée à accueillir les animations et manifestations comme le marché ou le cirque.

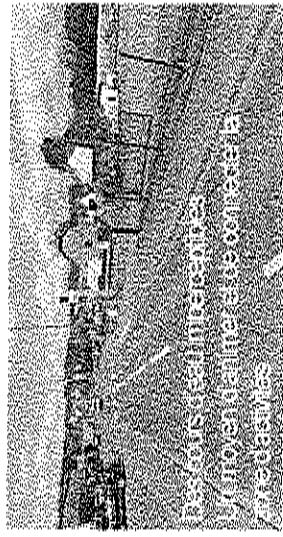
- Une réserve en stationnement en cœur de bourg



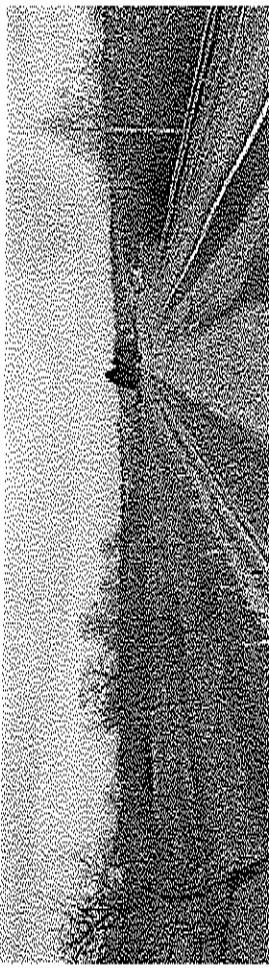
■ Le bourg : nature en ville



Des cours d'eau à valoriser

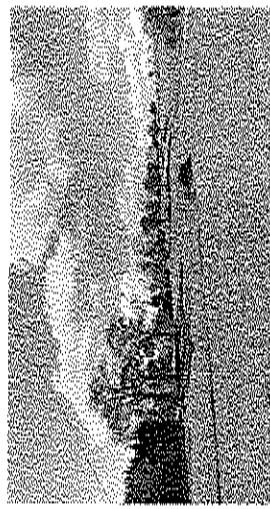
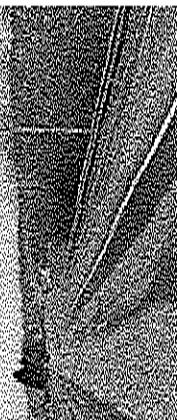
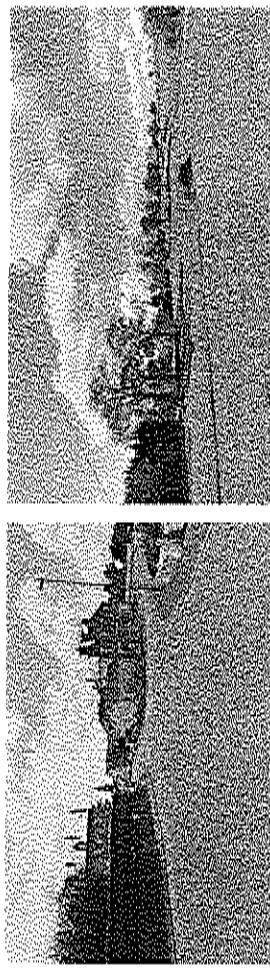


Des vergers en entrée de ville



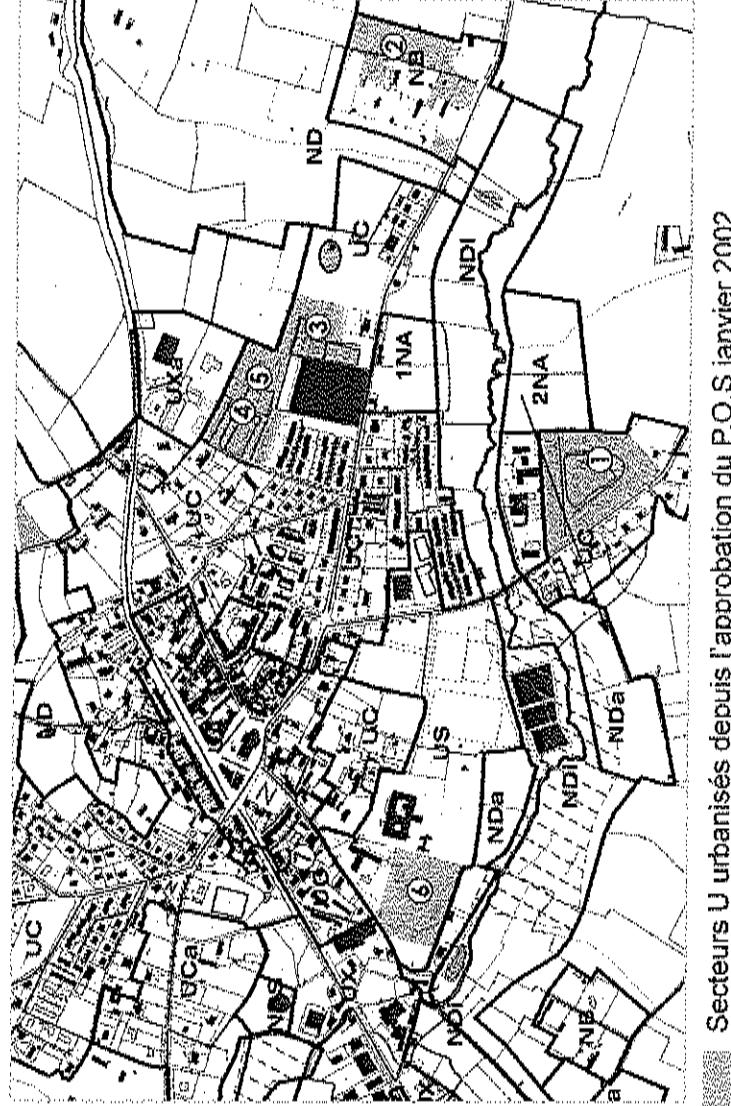
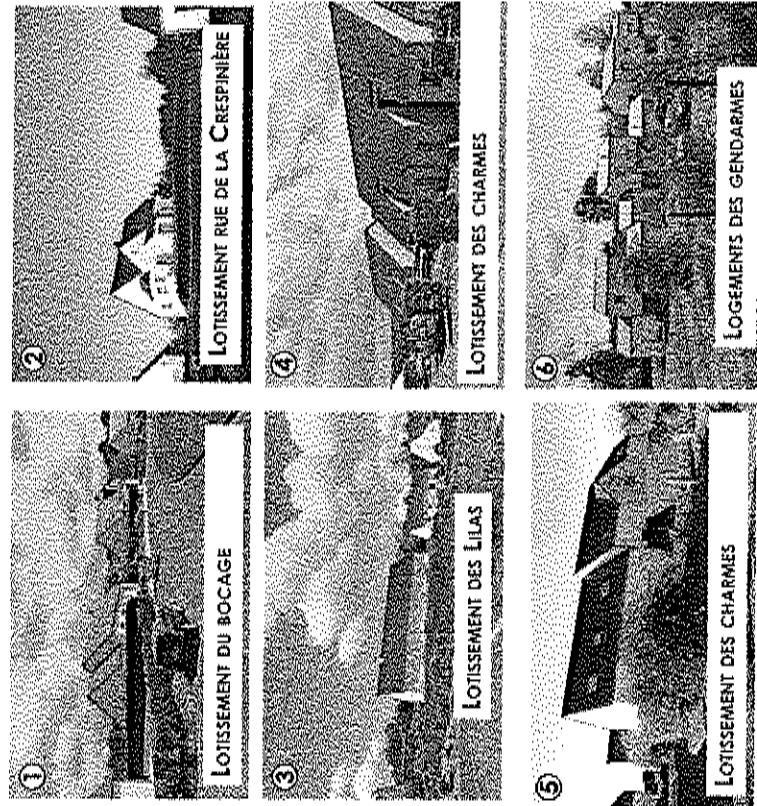
Développer les « coupures vertes » et l'intégration de la nature en ville par le biais des liaisons douces

Des tracés anciens comme support de projet



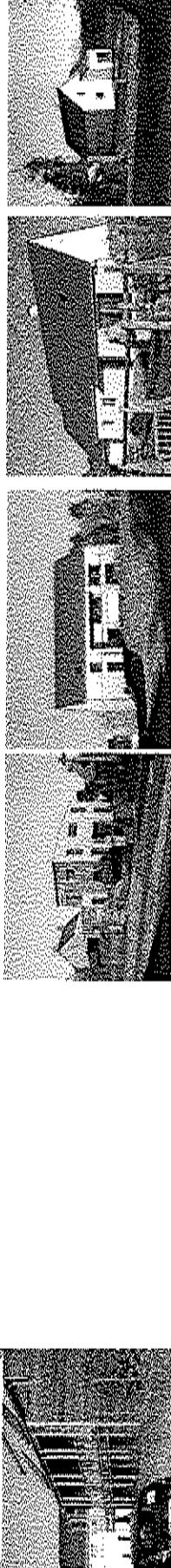
4.2 - Typologie des constructions récentes

Essentiellement sous forme d'opération d'ensemble (lotissements) avec une offre de logements diversifiés.



Secteurs Urbanisés depuis l'approbation du P.O.S janvier 2002

**DES CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES AU COUP PAR COUP : ATTENTION À L'INSERTION VOLUMÉTRIQUE DANS UN
CONTEXTE URBAIN EXISTANT. DE NOUVELLES FORMES INDUITES PAR LES EXIGENCES DE LA RT 2012**



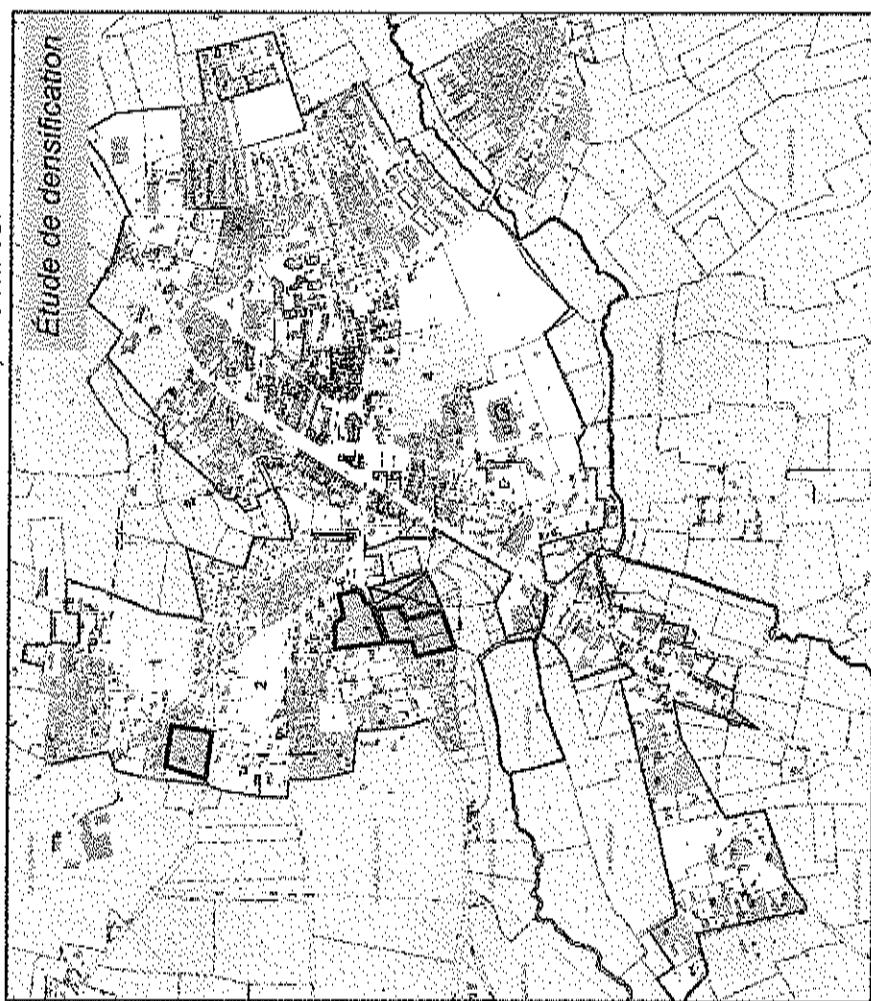
4.3 - Analyse du potentiel de densification

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé sur la commune de Percy (document détaillé en annexes). Il a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Un potentiel de densification de l'ordre de 7 hectares pour les zones « opération d'ensemble » et de 0,34 hectare pour un secteur de renouvellement urbain, a été identifié.

Concernant l'inventaire des fonds de parcelles et divisions parcellaires, celui-ci a permis de recenser 7,26 hectares potentielles à l'enveloppe urbaine.

Au total, un potentiel de densification de 14,6 hectares a été évalué dans l'enveloppe urbaine. Dans le cadre de la définition du plan de zonage, les capacités de densification identifiées au présent plan ont fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser. Quelques espaces sont conservés dans le but d'assurer la préservation de jardins constituant un écrin de valorisation du bâti existant. Au final, 4,7 ha sont compatibilités comme mobilisables par densification. Toutefois, nombre de ces capacités dépendent de la volonté des propriétaires d'unités bâties importantes, de diviser leur propriété. Ainsi, il est estimé une proportion de rétention foncière à hauteur de 60% soit 1,9 hectares.



4.4 - Analyse de la consommation d'espaces depuis la mise en oeuvre du POS

Secteur U ou Nb urbanisés depuis l'approbation du P.O.S Janvier 2002

Surface : environ 14 ha.

Surface : environ 14 ha.

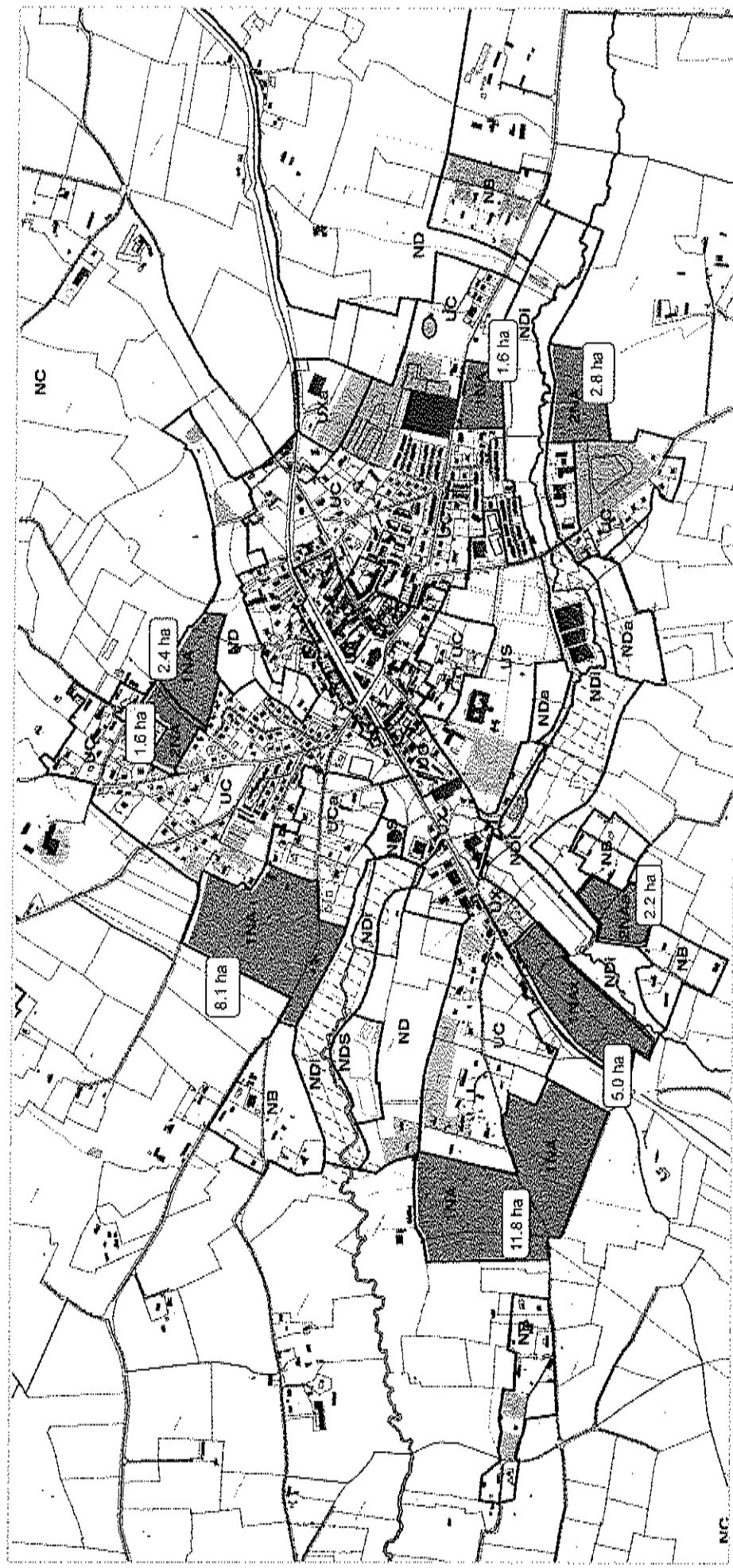
► La consommation foncière de 0,76 ha/an soit environ 14 ha depuis l'approbation du POS en 2002 ne concerne que l'habitat

Secteurs 1 NA - 2 NA non urbanisés depuis l'approbation du P.O S Janvier 2002

Secteurs 1 NA - 2 NA non urbanisés depuis l'approbation du P.O S Janvier 2010

surface : 35,5 ha

aucune surface urbanisée



Deuxième partie:
DIAGNOSTIC SOCIO-
ÉCONOMIQUE

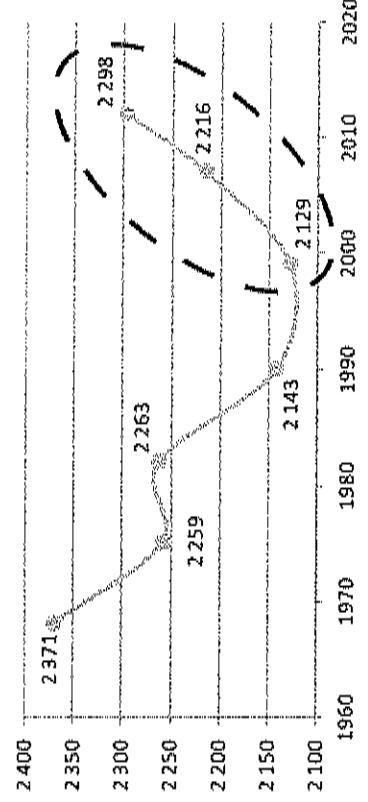
1 - LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LE LOGEMENT

Note : L'ensemble des données chiffrées présentées sont issues de l'INSEE : www.insee.fr/-recensement-2012

1.1 - Évolution de la population depuis 1968

a) Un « rebond » démographique depuis 1999

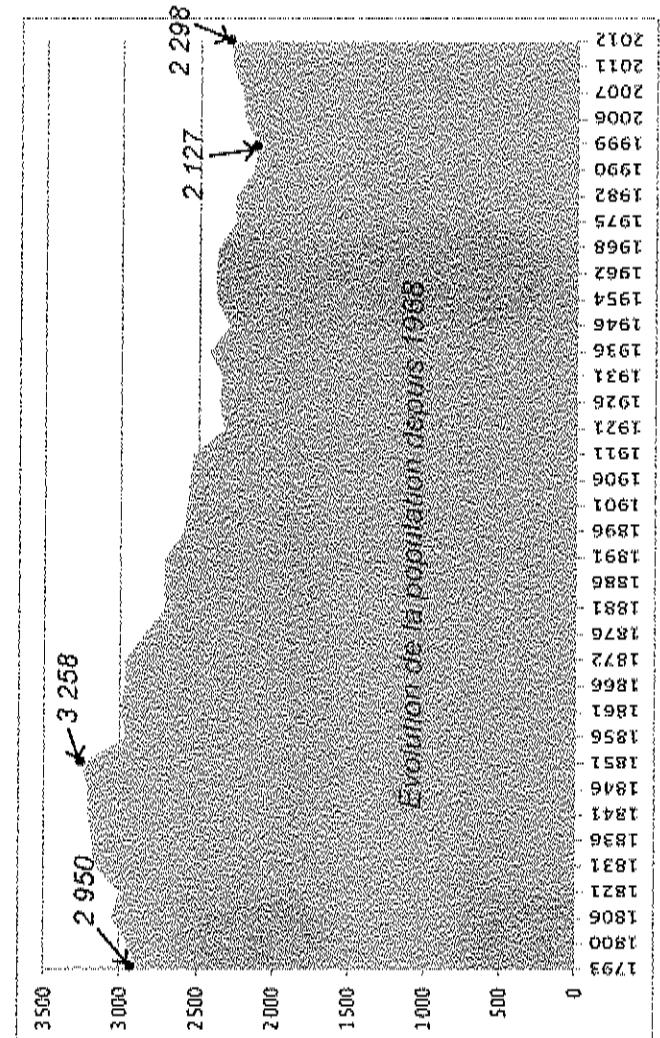
Évolution de la population depuis 1968



En 2012, Percy a retrouvé un niveau de population équivalent à celui juste d'après-guerre (2 295 habitants en 1946 et 2 298 habitants en 2012).

Globalement, Percy, la Communauté de Communes et le département ont connu une même tendance d'évolution jusqu'en 1990. A compter de 1999, Percy et son canton, connaissent une évolution démographique plus dynamique.

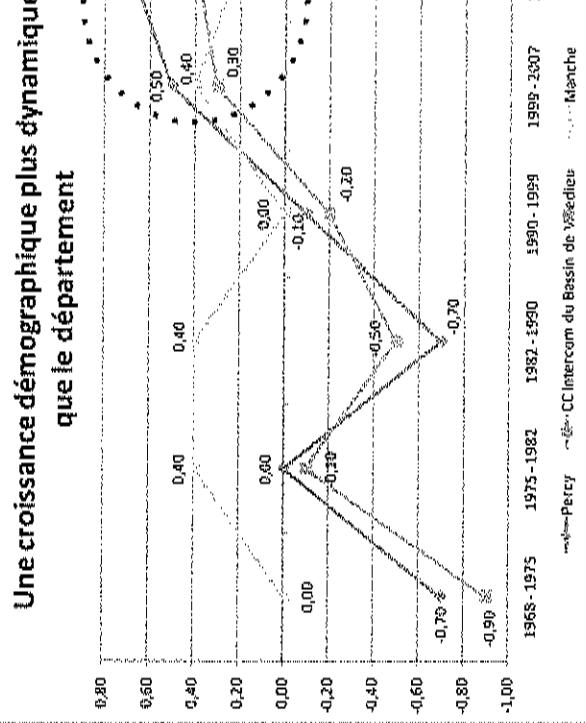
Cette croissance s'est ensuite accentuée au cours de la dernière période inter-censitaire, au point de dépasser et doubler pour Percy le taux de variation annuelle du département.



Depuis le milieu du XIX^e siècle, Percy a compté jusqu'à 3 258 habitants en 1851 mais l'évolution générale de la population observait une tendance à la baisse. En effet, de 1968 à 1999 (31 ans), Percy a perdu 244 habitants, soit plus de 10% de sa population.

Depuis 1999, la population de Percy connaît un « rebond démographique » soit plus de 169 habitants, ce qui représente en 10 ans plus de 7% de croissance démographique avec une variation moyenne annuelle de +0,6%.

b) Une commune attractive



Entre 1999 et 2012, la population de Percy connaît pour la première fois depuis 30 ans, une évolution positive (variation annuelle moyenne de +0,6%) grâce à un solde migratoire (+1,6%) qui compense un solde naturel constamment négatif depuis 30 ans.

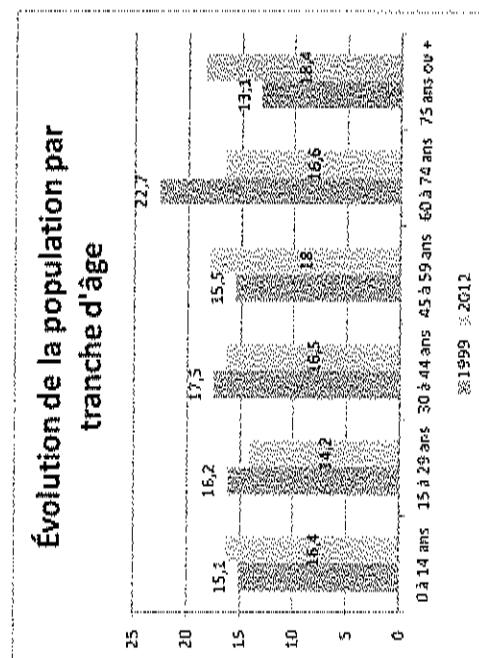
Malgré un nombre de naissances quasi constant au cours de la période, celui-ci ne permet pas de compenser un nombre de décès toujours supérieur (17 naissances pour 46 décès en 2014).

Les données chiffrées sont accentuées par la présence de l'EHPAD, en effet, en 2016, 10 personnes décédées n'étaient pas originaires de Percy.

Un territoire attractif pour les « jeunes couples avec enfants » et des personnes âgées des communes alentours qui se rapprochent des commerces & services, d'où la part importante des plus de 60ans.

c) Une population qui peine à rester jeune

L'évolution de la population par tranches d'âges constatée sur le graphique montre une évolution classique avec une baisse progressive des populations jeunes de 15-29 ans tandis qu'une hausse des plus jeunes 0 - 14 ans est à noter sur la période. En effet, malgré un solde naturel négatif et un nombre de naissances stagnant, la tranche des 0 - 14 ans a augmenté légèrement (+1,3%) entre 1999 et 2012.



A l'inverse, la tranche de population active, de 15 à 44 ans est régression avec -2% pour les 15 - 29ans et -1% pour les 30 - 44ans. Enfin, une baisse des 60 - 74ans est cependant observée sur la période (-6,1%) mais la tranche d'âges des plus de 75ans augmente fortement +5,3% entre 1999 et 2012.

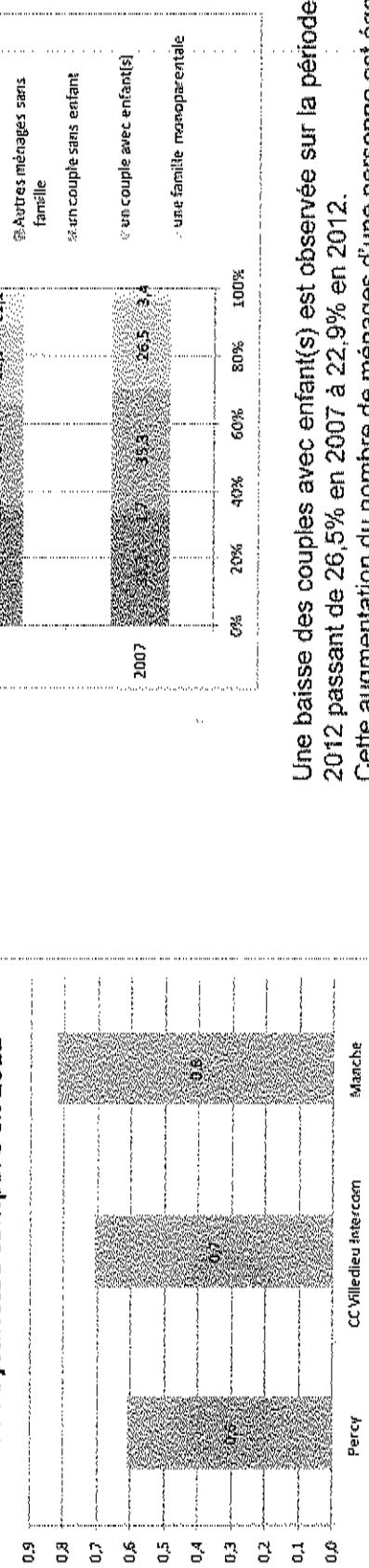
Un territoire attractif pour les « jeunes couples avec enfants » et des personnes âgées des communes alentours qui se rapprochent des commerces & services, d'où la part importante des plus de 60ans.

Rapport de présentation du PDU

Prigent & associés

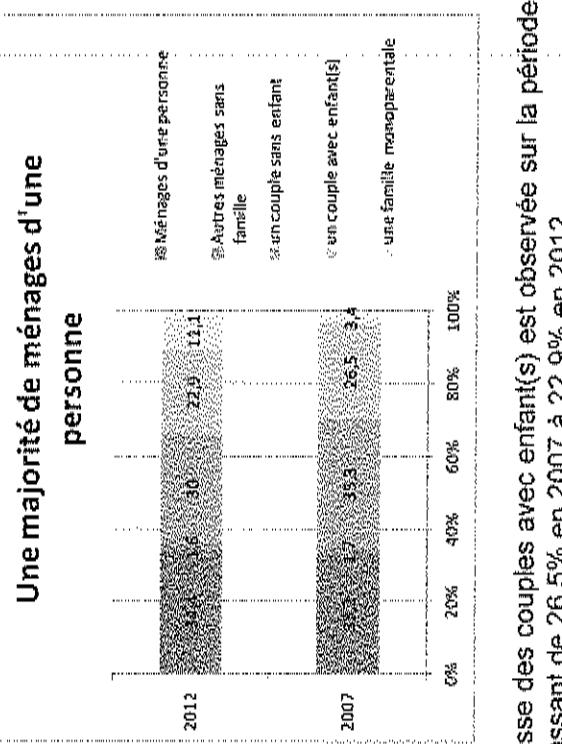
Indice de jeunesse	Percy	Villedieu-les-Poêles	CC Intercom du Bassin de Villedieu	Manche
2007	0,61	0,68	/	0,95
2012	0,61	0,49	0,71	0,82

Indice de jeunesse comparé en 2012



La commune de Percy se distingue par un indice de jeunesse plus faible qu'à l'échelle de la Communauté de Communes et du département. En effet, par comparaison, l'indice de jeunesse de Percy est plus faible que celui de Villedieu Intercom.

L'indice de jeunesse est un bon indicateur de vieillissement ou non de la population. C'est le rapport entre la population de moins de 20ans et celle de plus de 60ans. En effet, s'il est supérieur à 1, on compte davantage de jeunes que de personnes âgées.



Une baisse des couples avec enfant(s) est observée sur la période 2007 - 2012 passant de 26,5% en 2007 à 22,9% en 2012.

Cette augmentation du nombre de ménages d'une personne est également accentuée par la tendance nationale de décohabitation et par la réduction de la taille des ménages liée à un nombre de divorces de plus en plus fréquents qui touchent la plupart des communes françaises.

Nb de personnes par ménage	1968	1975	1992	1999	2007	2012
Percy	3.2	2.9	2.6	2.5	2.2	2.2
CC Villedieu Intercom	3.1	2.9	2.7	2.6	2.4	2.2
Manche	3.2	3	2.8	2.6	2.4	2.2

En effet, depuis 1968, la taille des ménages diminue sur la commune mais elle est stable depuis 1999. A l'échelle de la Communauté de Communes et du département, elle est en 2012, égale à celle de Percy.

Le vieillissement de la population progressif accentue le phénomène de réduction de la taille des ménages.

d) Une population aux revenus modestes

	Insee 2013	Percy	CC Villedieu Intercom	Département
Nombre de ménages fiscaux	999	6 814	216 781	
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2247.5	13 359	488 493	
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	17 660	18 377	19 249	
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	42,7	46,7	52,6	

Sur la communauté de communes, les ménages sont relativement modestes avec un revenu médian qui s'élève à 18 377€ par unité de consommation en 2013, la médiane départementale étant de 19 249€.

Percy comptabilise un revenu médian plus faible que Villedieu Intercom et le département, il est de 17 660€ en 2013 d'après le recensement de l'INSEE.

e) Des prix de l'immobilier abordables

Le territoire affiche des biens à des tarifs assez bas par rapport à la moyenne départementale :

- **Une maison de 100 m²** se vend 108 600€ (prix médian) sur Percy, alors que le prix médian est de 154 000€ sur le département.
- Un bien en location se loue à un loyer mensuel de 6,90€ le m² en moyenne, une valeur parmi les plus faibles du département.

➊ Prix immobilier Percy (50410)

Prix m ² maison bâtie et énergie B (m²)	595 €	1 086 €	1 566 €
Loyer m ² locatif B (m²)	5,2 €	6,9 €	8,3 €

Prix au m² (appartements et maisons) en mars 2017
(source : meilleursagents.com)

1.2 - Le parc de logements

Note : L'ensemble des données chiffrées présentées sont issues de l'INSEE : www.insee.fr - recensement 2012

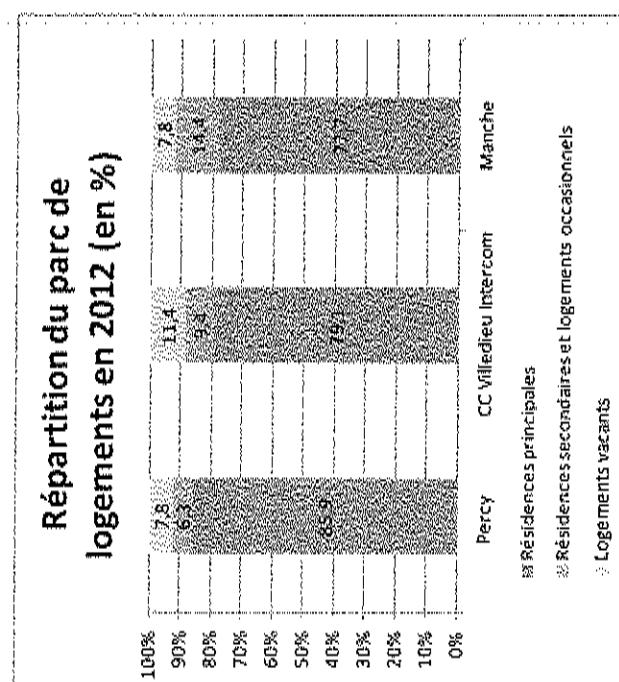
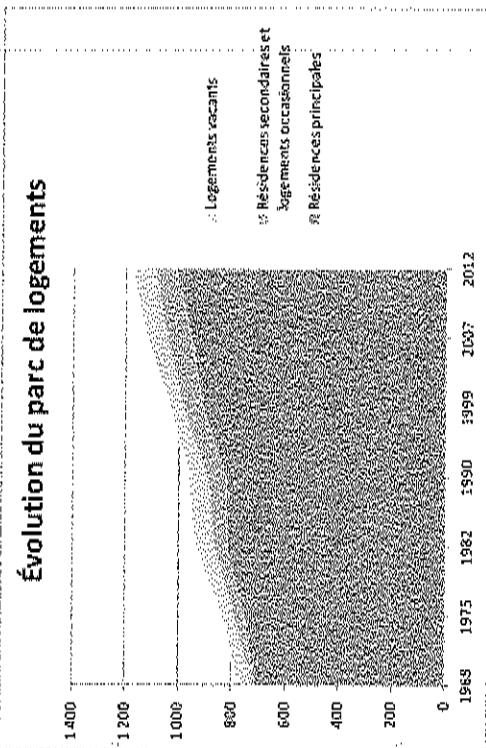
a) Une croissance du parc de logements et de la vacance

En 2012, le parc de logements de Percy était constitué de 1 011 résidences principales (85,9%), 74 résidences secondaires (6,3%) et de 92 logements vacants (7,8%) soit un total de 1 177 logements. Les résidences principales représentent donc la majeur partie du parc de logements de la commune. Entre 2007 et 2012, 59 nouveaux logements ont été créés soit une moyenne de 12 logements / an.

Sur cette même période, une baisse des résidences secondaires est constatée sur la commune. En effet, en 2007, 87 résidences secondaires étaient recensées soit 7,7% du parc de logements. A l'inverse, en 2012, le parc de logements secondaires représente 6,3% du parc de logements soit 74 logements, une valeur qui reste faible à l'échelle communale et qui s'explique par le fait que Percy ne soit pas une commune touristique.

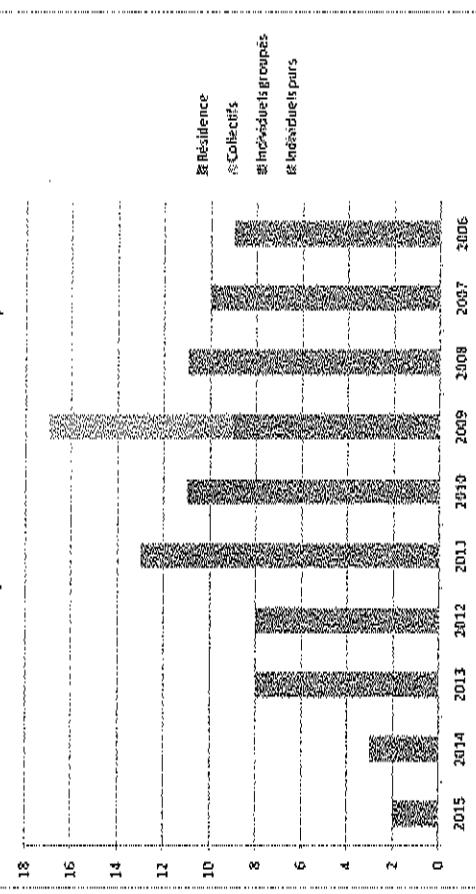
Enfin, concernant le taux de logements vacants, celui-ci reste stable mais cependant élevé. En effet, il est, en 2012 de 7,8%. Une valeur proche de 6% témoigne d'une diversification du parc de logements et permet une bonne rotation au sein du parc.

Toutefois, afin de vérifier les données qui semblent relativement élevées, la commune a réalisé sur son territoire un recensement des logements vacants. Après vérification par la commune en 2014, 24 logements ont été recensés comme étant vacants contre 92 par l'INSEE. Le parc de logements est donc composé de 2% de logements vacants en 2014 (Source : données communales).

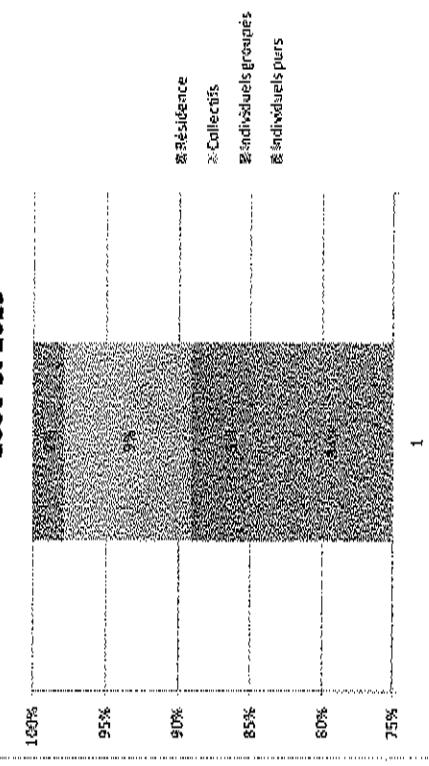


b) Une production de logements neufs vers l'individuel

Type de logements autorisés entre 2006 et 2015
(nouvelle construction)



Répartition des nouveaux logements entre
2006 et 2015



La production de logements s'élève à 92 logements entre 2006 et 2015 sur la commune de Percy ce qui représente 10 logements / an qui se répartissent de la manière suivante : 11% des logements créés le sont en résidences ou en collectifs et 89% des constructions sont des logements individuels.

On remarque plusieurs pics de constructions qui correspondent à la réalisation de nouveaux logements au sein d'opérations d'ensemble.

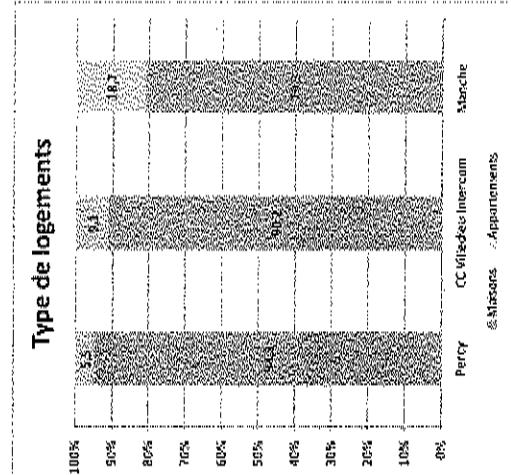
Plusieurs lotissements sont présents sur le territoire percyais :

- Lotissement du Bocage,
- Lotissement des Lilas,
- Lotissements des Charmes,

Le POS a été modifié afin de créer un nouveau lotissement. Il s'agit de créer le lotissement de la Carrrière sur de plus petites parcelles en vue de permettre la densification.

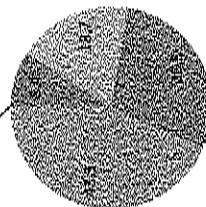
c) Une majorité de grands logements

L'analyse réalisée précédemment a permis de faire apparaître une prédominance de la construction neuve à destination du logement individuel.



Taille des résidences principales

0,6



■ 1 pièce ■ 2 pièces
■ 3 pièces ■ 4 pièces
■ 5 pièces ou plus

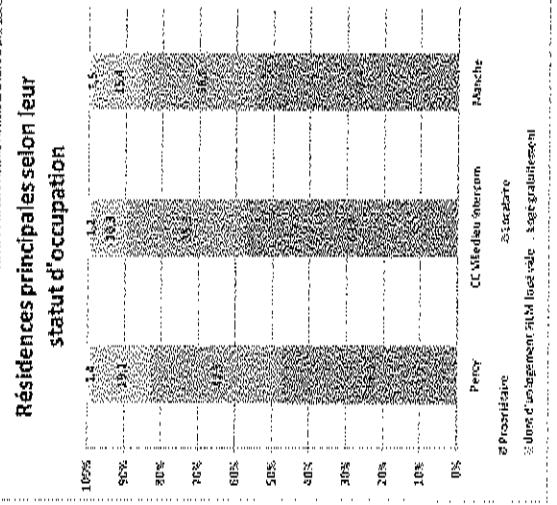
Résidences principales selon leur statut d'occupation

A Percy, 56,1% des ménages sont propriétaires de leur logement. Ce statut d'occupation des résidences principales est supérieur sur le territoire de la Communauté de Communes (63,4%) et sur le département (62,4%).

En 2012, le locatif représente près de la moitié des logements. Une offre également importante à l'échelle de la Communauté de Communes (35,3%) et au niveau du département (36,1%). Proche des 20% de logements sociaux, la commune de Percy recense un parc social important.

Manche Habitat s'est attelé à des travaux de réhabilitation et de rénovation thermique. Au total, ce sont 55 logements sociaux rénovés soit plus du quart du total percyais.

Ce sont au total 200 HLM qui ont été construits à Percy depuis des décennies. Plus que trentenaires, les HLM avait besoin de rénovation afin de maintenir le parc locatif en bon état et la commune attractive.



A Percy, 56,1% des ménages sont propriétaires de leur logement. Ce statut d'occupation des résidences principales est supérieur sur le territoire de la Communauté de Communes (63,4%) et sur le département (62,4%).

En 2012, le locatif représente près de la moitié des logements. Une offre également importante à l'échelle de la Communauté de Communes (35,3%) et au niveau du département (36,1%). Proche des 20% de logements sociaux, la commune de Percy recense un parc social important.

Manche Habitat s'est attelé à des travaux de réhabilitation et de rénovation thermique. Au total, ce sont 55 logements sociaux rénovés soit plus du quart du total percyais.

Ce sont au total 200 HLM qui ont été construits à Percy depuis des décennies. Plus que trentenaires, les HLM avait besoin de rénovation afin de maintenir le parc locatif en bon état et la commune attractive.

1.3 - Perspectives démographiques 2030 :

Le point d'équilibre ou point mort :

Le point d'équilibre est la mesure de la production de logements nécessaire à la stabilité démographique compte tenu des évolutions structurelles dans le parc existant.

Les 4 caractéristiques du parc de logements sur lesquelles il s'appuie sont :

- Le desserrement du parc (destruction de logements ou transformation
- Le renouvellement du parc (d'usage);
- Le parc de logements vacants;
- Les résidences secondaires.

Le calcul du « point mort » se base en majorité sur les données INSEE issues du recensement de 1999 et 2008.

Desserrement

	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Logements vacants	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Résidences secondaires	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Total	1999	2008	2032	2050	2070	2090

Renouvellement du parc

	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Logements vacants	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Résidences secondaires	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Total	1999	2008	2032	2050	2070	2090

Vacance

INSEE	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Logements vacants	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Résidences secondaires	1999	2008	2032	2050	2070	2090

Résidences secondaires

INSEE	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Logements vacants	1999	2008	2032	2050	2070	2090
Résidences secondaires	1999	2008	2032	2050	2070	2090

CALCUL DU POINT MORT SUR LA PÉRIODE 1999 - 2008

Desserrement des ménages	17	2
Renouvellement du parc	30	3
Variation de la vacance 2008-1999	33	4
Variation des résidences secondaires 2008-1999	18	2
Total « point mort »	98	11
Nombre de logements mis sur le marché	141	16
Nombre de logements neufs permettant d'accueillir une nouvelle population	43	5

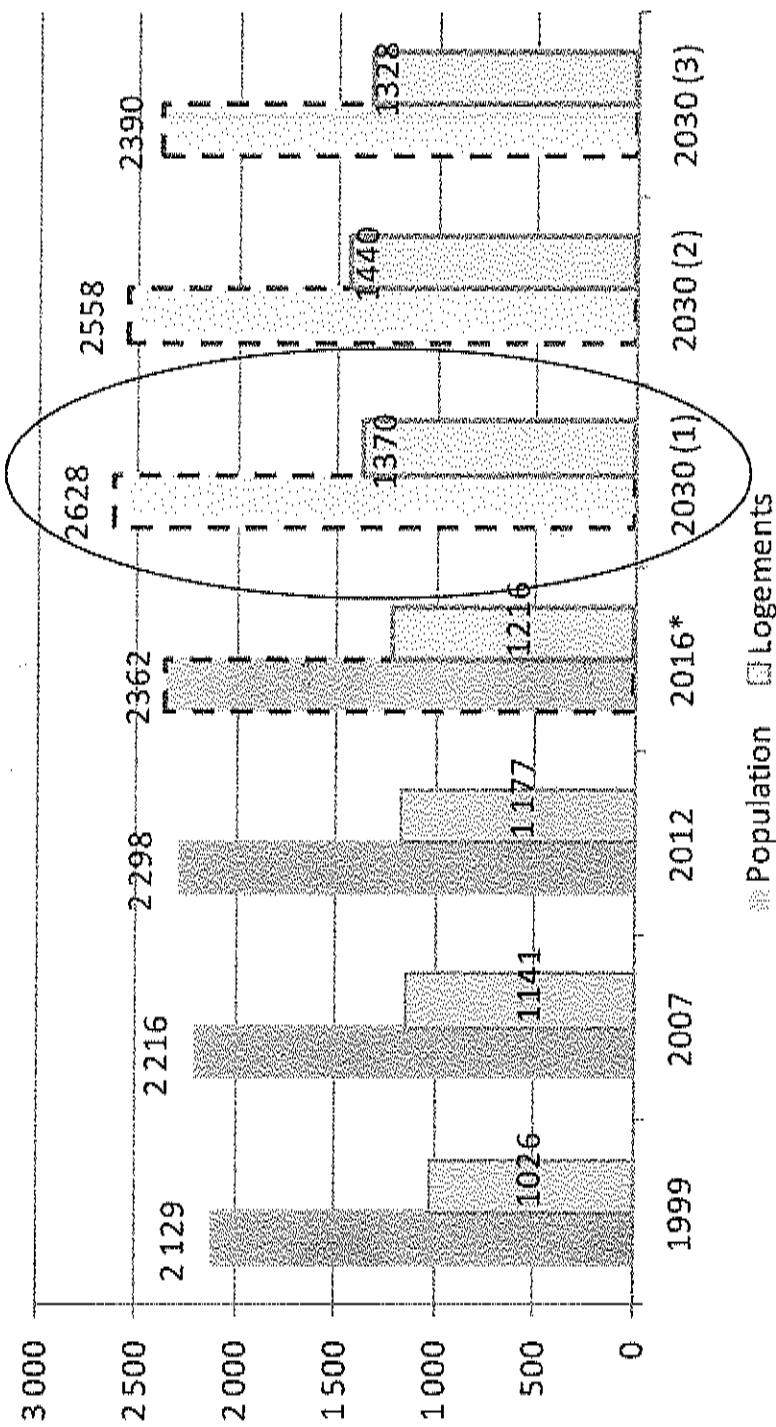
A Percy entre 1999 et 2008, tous les ans (en moyenne)

- A Logements qui ont été construits pour répondre à la demande de logements vacants et de logements secondaires.
- B Logements qui ont été construits pour répondre à la demande de logements vacants et de logements secondaires.
- C Logements qui étaient des résidences secondaires sont devenues résidences principales.
- D 3 logements ont été produits par changement de destination ou division. Cela signifie que de nouveaux logements ont été mis sur le marché sans être issus de la construction neuve.

Ainsi, les 11 premiers logements construits ont permis de maintenir la population ($A + B + C + D$).

Les logements construits au-delà, soit 5 logements ($C + 11$) ont permis de gagner de la population

Hypothèses d'évolution de la population et du nombre de logements à l'horizon 2030



Hypothèse 2030 (1) : Basée sur la tendance estimée de 2007-2012, avec un gain de 19 habitants par an, et une production de 11 logements par an.

Hypothèse 2030 (2) : Basée sur le calcul du point mort, calculé sur la période 1999-2007. Il montre la nécessité de produire 11 logements/an pour assurer le maintien de la population actuelle, voire un taux d'occupation de 2,2 personnes par logement nouveau.

Hypothèse 2030 (3) : Basée sur la production annuelle de logements observée entre 1982 et 2012 avec une évolution de la population de 0,1%.

* estimation de la population en 2016 est basée sur la production annuelle de résidences principales entre 2007 et 2012, avec un taux d'occupation de ces résidences principales de l'ordre de 2,2 personnes. Soit un gain de 5 nouveaux habitants par an.

Les besoins en logements exprimés par le SCOT :

Après la fusion des Communautés de Communes, Percy est actuellement située en « zone blanche » au SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, ils n'ont donc pas d'objectifs affichés de densité minimale au SCOT.

Ces objectifs ne s'appliqueront qu'au moment où le SCOT sera révisé et qu'il intégrera le territoire du Canton de Percy au périmètre.

Toutefois, il paraît important d'interpréter le Document d'orientations Général du SCOT afin de déterminer une densité de logements à l'hectare dans le PLU.

La commune de Percy a retenu une densité moyenne de 15 logts./ha.

Perspectives démographiques : Hypothèse 1 retenue

- Répondre aux besoins en terme de logements pour accroître la population
- Disposer d'environ 150 logements permettant l'accueil d'environ 320 habitants supplémentaires soit au total 2 650 habitants à l'horizon 2030.

Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels :

	Surfaces totales (extension du développement urbain + densification)	Nombre de logements par ha	Densité moyenne	Consommation de l'espace annuelle
2002 - 2015 PCO en vigueur	14 hectares	14 logts/ha	11	7 logts/ha
2015-2030 Élaboration PLU	7,8 hectares	11,2 hectares	10	12 logts/ha

- Privilier l'urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés – dents creuses et fond de parcelles - (4 ha) ;
- Atteindre une densité de 12 logements à l'hectare au sein des zones d'urbanisation à venir (OAP) et de 30 logements à l'hectare dans la zone de renouvellement urbain (servitude du centre-ville), soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Synthèse :

	OAP	Servitude L 151-41 5°	Renouvellement urbain	Constructions possibles en densification	Changement de destination	TOTAL
	94 logements	45 logements	30 logts/ha	12 logts/ha	15 logements	177 logements*
					/	
						15,8 logts/ha
						11,2 hectares

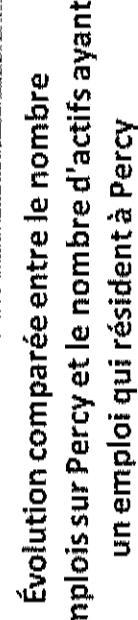
* Aucune rétention foncière n'a été prise en compte sur les zones AU alors qu'elle est déjà constatée aujourd'hui.
En appliquant un pourcentage de rétention foncière de 25% aux zones AU, 70 logements pourraient être réalisés au lieu de 94. Le nombre de logements produit à l'échéance du PLU serait de $70+45+23+15 = 153$ logements, soit une densité minimale moyenne de 13,6 logts./ha

2 - LES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES

Nota : L'ensemble des données chiffrées présentées sont issues de l'INSEE : www.insee.fr - recensement 2012.

2.1 - La population active et l'emploi

En 2012, la commune de Percy comptait 801 emplois, on constate donc un maintien du nombre d'emplois par rapport à 2007.



Un indicateur de concentration d'emplois inférieur à 100 témoigne de la faible représentation du nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs sur un territoire, tandis qu'un indicateur supérieur à 100 témoigne de l'attractivité exercée en terme d'emploi par un territoire sur les territoires voisins. :

	Indicateur de concentration d'emplois en 2012
Percy	94,0
Villedieu-les-Poêles	164,7
CC Intercom du Bassin de Villedieu	86,7
Manche	98,5

De ce fait, la population active évolue négativement entre 2007 et 2012 passant de 2 281 actifs à 2 103, soit une baisse de 8%.

Concernant les migrations domicile-travail, la moitié (49,9%) des habitants de Percy travaillent sur le territoire communal tandis que la seconde moitié (50,1%) travaillent dans une autre commune. Toutefois, près de 80% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail, seulement 11,5% d'entre eux y vont à pied.

Certains font du covoiturage grâce à l'aire de covoiturage de la Colombe le plus proche, d'autres utilisent la ligne de bus Manéo au quotidien.

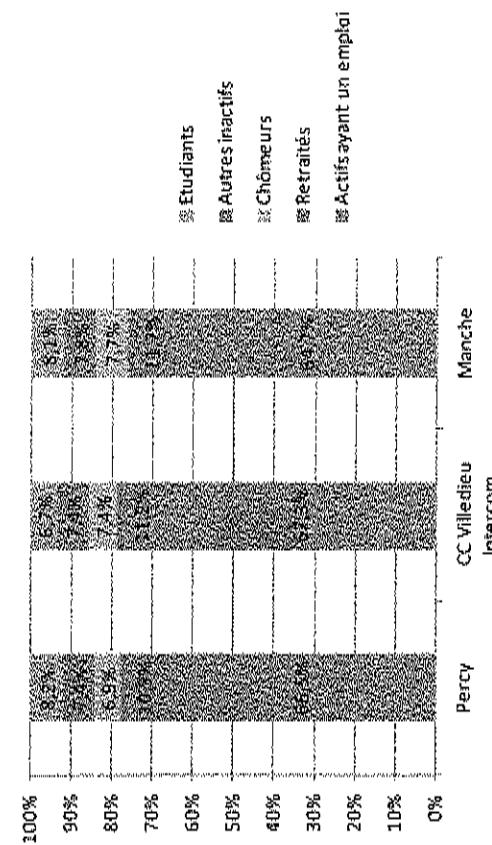
L'indicateur de concentration d'emplois qui correspond au nombre d'emplois sur le territoire, pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune s'élève à 94%.

Une forte représentation des employés et ouvriers dans la population active

La répartition de la population active occupée est la suivante :

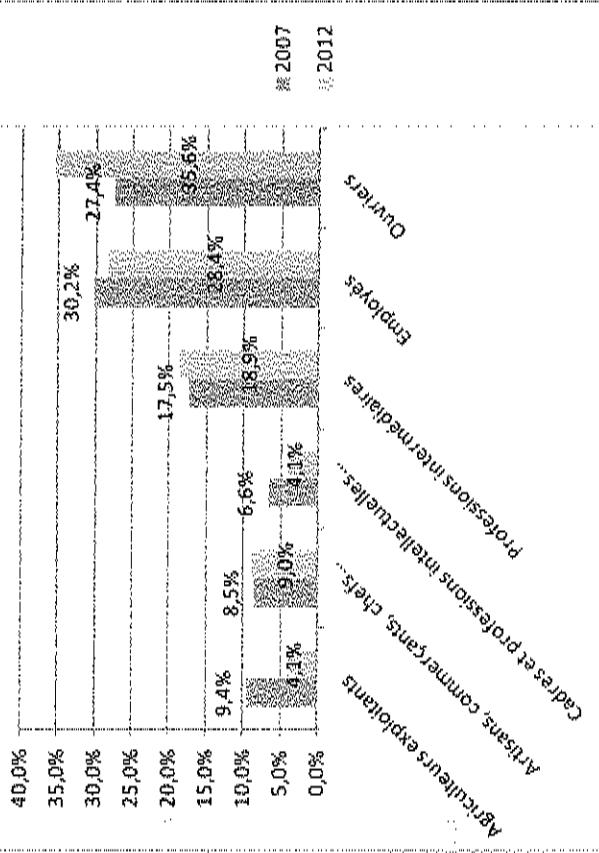
- 78,8% sont salariés ;
- 11,9% sont des indépendants et 9,2% des employeurs non salariés ;
- Sur les 852 actifs occupés ne travaillant pas sur le territoire communal, 476 travaillent dans une commune autre que Percy.

Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activités en 2012



- Autres inactifs : Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage ; jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ; ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...
- Professions intermédiaires : L'appellation «professions intermédiaires» est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socio-professionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle



- Un tiers de la population active sont des employés, en baisse depuis 2007.
- Un tiers également de la population active sont des ouvriers, catégories socio-professionnelles en hausse depuis 2007 passant de 27,4% à 35,6% en 2012.
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent moins de 10% tandis que les professions intermédiaires augmentent et atteignent 18,9% de la population active en 2012. Enfin, les agriculteurs exploitants et les cadres et professions intermédiaires représentent chacun 4,1% de la population active en forte baisse entre 2007 et 2012.

2.2 - Les activités économiques

La commune de Percy comptait en 2013, 222 établissements en activité dont 99 touchant aux commerce, transports et services divers. 70% des établissements comptent un salarié et 20,3% entre 1 et 9 salariés.

	Percy	CC Villedieu Intercom	Manche
Industrie	7,7%	6,7%	5,7%
Construction	13,1%	12,4%	8,8%
Commerce & services	44,6%	37,3%	55,2%
Administration	12,6%	10,5%	13,9%
Agriculture	22,1%	33,1%	16,4%

La répartition des activités économiques à Percy, en fonction des secteurs d'activités montrent des disparités par rapport au département. En effet, Percy recense plus d'établissements actifs agricoles sur son territoire qu'à l'échelle départementale. Le secteur qui est le plus représenté est le secteur du commerce et des services qui représente 44%, une valeur plus élevée qu'à l'échelle de la Communauté de Communes (37,3%) mais beaucoup moins que le département. Enfin, le secteur du commerces & services représente plus de la moitié de l'activité économique à l'échelle départementale.

a) Le secteur primaire

L'activité agricole :

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, un diagnostic agricole a été réalisé qui a permis de recenser la totalité des exploitations agricoles du territoire.

Les données issues du recensement agricole concernant l'activité économique agricole sur Percy sont les suivantes :

- 39 exploitations agricoles en 2014 (Source : donnée communale),
- 3 440 hectares de superficie agricole utilisée par les agriculteurs,
- Des agriculteurs âgés de 50 ans et plus en moyenne,
- Une grande majorité des exploitations agricoles ont des projets d'extensions.

39 entreprises agricoles mettant en valeur des bâtiments localisées sur 45 sites ci-dessous (illé notamment aux regroupements et au développement des fermes familiales).



卷之三

Le registre parcellaire graphique de 2012 (Source Géoportail) montre que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire malgré une baisse de l'activité depuis 1988.

La production principale est la polyculture - élevage (Bovins lait) avec une prédominance pour la culture de céréales dont blé tendre et l'élevage de vaches laitières.

The figure consists of four panels arranged in a 2x2 grid, each representing a quadrant of the study area. Each panel contains a legend with five entries:

- Forests**: Dark gray square.
- Water bodies**: Light gray square.
- Barren land**: White square with black dots.
- Pasture**: Light gray square with black dots.
- Cropland**: Medium gray square.

The panels are labeled as follows:

- Top Left Panel:** LULC classification.
- Top Right Panel:** LULC classification.
- Bottom Left Panel:** LULC classification.
- Bottom Right Panel:** LULC classification.

Ainsi, le PLU est construit de façon à préserver les terres agricoles (les zones urbaines et à urbaniser sont concentrées au centre et autour du bourg); Par ailleurs, les surfaces en zone agricole ont augmenté par rapport au

► Le PLU conforté encore plus le territoire rural de PERCY.

b) Le secteur secondaire

La commune compte une dizaine d'entreprises du bâtiment et une dizaine d'entreprises de mécanique. Elles sont situées sur plusieurs sites : Le long de la RD999, à l'entrée sud et à l'entrée nord de la commune ainsi que dans la zone d'activités La Gollerie et à l'entrée Est sur la zone de la Gièze. Elles sont souvent enserrées dans les quartiers d'habitations limitant de ce fait leur développement et le type d'activités incompatible avec l'habitat.

c) L'activité touristique
• La Forêt des Effets :

Un parc aventure, la Forêt des Effes, est présent sur le territoire de Percy au sein d'une ancienne usine sur 2 hectares qui propose diverses activités comme du paintball, de l'accrobranche et des parcours de survie.

*** Hébergement touristique :** Le tourisme reste peu développé sur la côte aux circuits touristiques. Mais elle dispose d'atouts qui lui permettraient de développer Robin qui culmine à 276 m et offre un paysage. La commune compte une dizaine trois établissements.

maternelle et à deux pas de la médiathèque, les voyageurs peuvent utiliser le poste installé pour eux. Une vidange est possible, de l'électricité et de l'eau sont disponibles sur l'aire aménagée. Deux places de stationnements permettent à certains de pouvoir y passer la nuit.

Les liaisons douces départementales participent au développement du tourisme historique sur la commune.

3 - LE CADRE DE VIE

• Les services proposés aux habitants

La commune compte plusieurs commerces et services de proximité :

- une couturière
- deux fleuristes
- trois coiffeurs et un institut
- trois café-bar
- deux bouchers - charcutiers - traiteur
- une poissonnerie
- trois boulangeries
- une pharmacie
- un opticien
- une librairie
- un magasin de prêt-à-porter
- trois restaurants
- une clinique vétérinaire
- une grande surface
- une épicerie
- trois garagistes

La commune fait partie des zones de chalandise des grandes surfaces de Villedieu-les-Poêles mais aussi de celles de Saint-Lô.

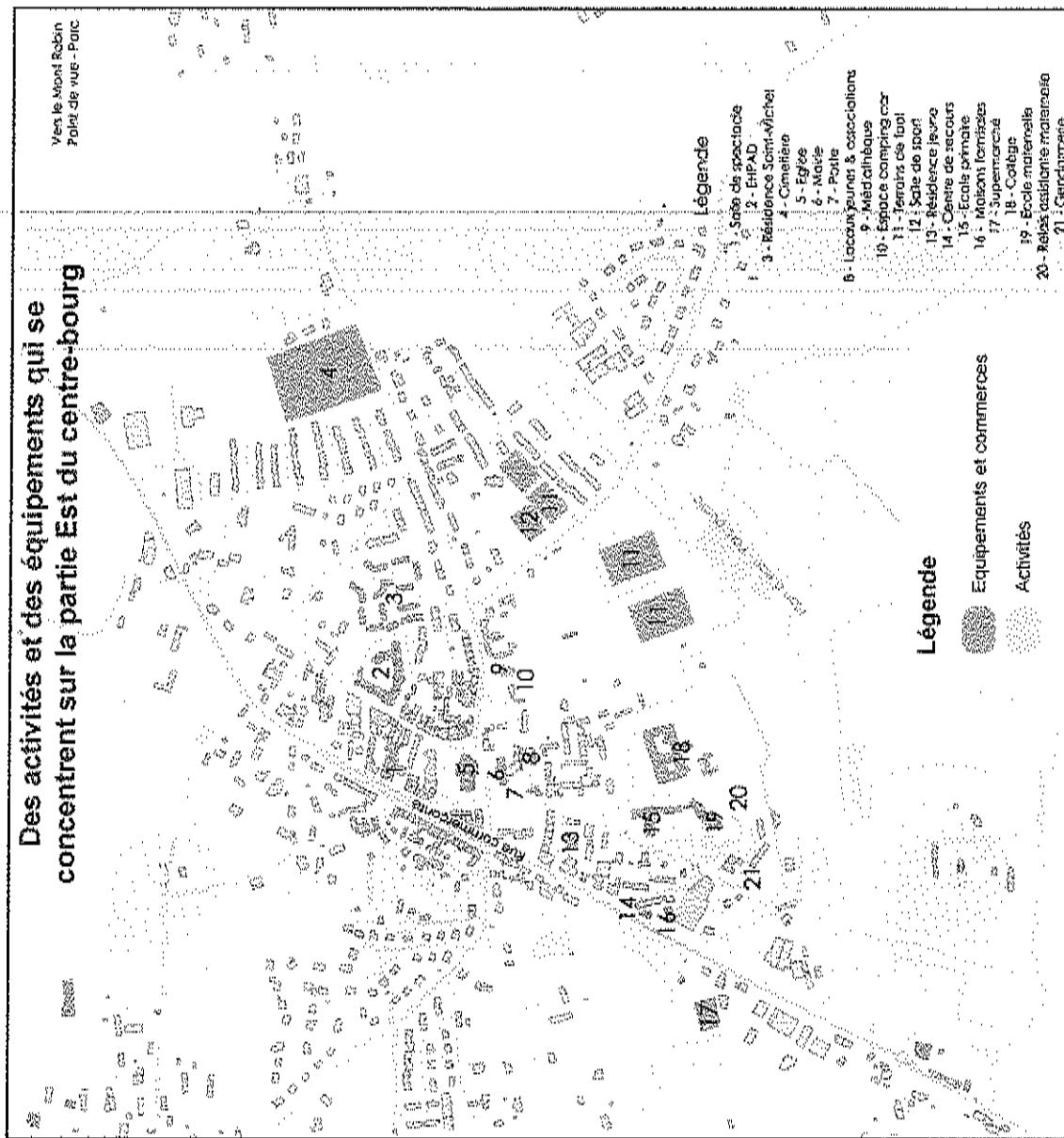
Les services et équipements :

L'école maternelle publique Arc-en-Ciel, l'école primaire Maupas, le collège, le restaurant scolaire, la Poste, la salle des fêtes (250 personnes), la salle de spectacle (240 places), la salle de réunion (22 places), la médiathèque sont des équipements majeurs de la commune.

L'activité associative :

La commune compte au total 64 associations dont les activités sont très diversifiées.

Des activités et des équipements qui se concentrent sur la partie Est du centre-bourg



4 - BILAN DE L'APPLICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan d'Occupation des Solos de Percy a été approuvé le 01 août 1990.

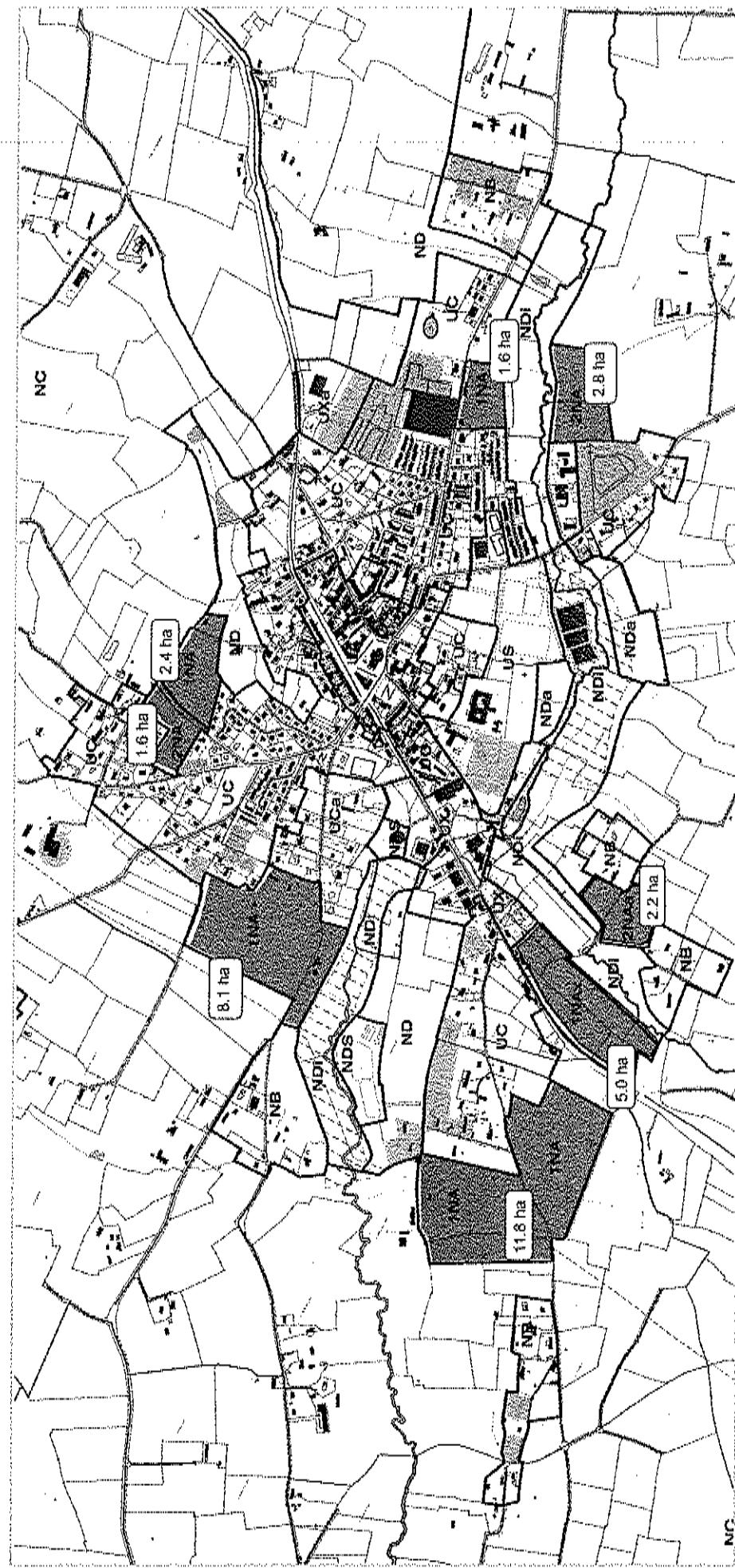
Objectifs affichés au P.L.U. (Extraits du rapport de présentation de 1990)	Bilan de l'application
Stabiliser et rééquilibrer la population communale : création de logements pour jeunes ménages avec restructuration de quartiers, création de lotissements communaux et possibilité de construction de logements locatifs.	- Réhabilitation de 55HLM - Lotissement communal du Bocage - Lotissement des Charmes - Lotissement communal des Lilas
Favoriser l'accueil d'entreprises dans le bourg : bourg rural avec une structure commerciale et artisanale dynamique.	Les entreprises sont situées sur plusieurs sites : le long de la RD999, à l'entrée sud et à l'entrée nord de la commune ainsi que dans la zone d'activités de La Gièze. Les commerces assurent les services de proximité.
Permettre le développement des exploitations agricoles : maintenir une zone agricole où le développement de l'urbanisation est réservé aux exploitations agricoles.	Percy est une commune rurale où l'activité agricole reste prépondérante et dynamique. La commune occupe l'essentiel du coteau orienté au sud. Les possibilités de développement sont fortement limitées par la topographie ce qui limite le potentiel d'urbanisation. Préservation et valorisation du patrimoine agricole
Préserver le patrimoine naturel de la commune : - Préservation des milieux écologiques ou des paysages remarquables, - Préservation du paysage de bocage avec classement des haies structurantes, - Protéger les ressources en eau potable.	Préservation du paysage, les différentes constructions du bourg se dégagent dans le paysage. Il est alors possible de reconnaître le clocher, l'EPPAD ou encore les constructions récentes (alignement des maisons en lotissement). Développement des voies douces par un itinéraire réalisé par le département de la Manche et des chemins de randonnées.
Développer le potentiel touristique : - Favoriser le développement de nouveaux équipements pour les loisirs et le tourisme vert, - Préserver et mettre en valeur le réseau de chemins de randonnées, - Assurer la préservation des paysages de bocage.	Tourisme vert : le Mont Robin qui offre un point de vue remarquable où on peut apercevoir la cathédrale de Coutances.

BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

 Les secteurs urbanisés à vocation habitat :
14 hectares urbanisés depuis 2002

35,5 hectares de zones restent à urbaniser au POS en vigueur

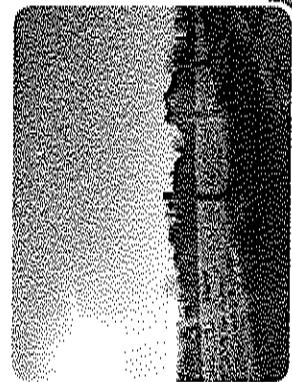
 Les secteurs non construits :
28,9 hectares de zone 1NA
6,6 hectares de zone 2NA



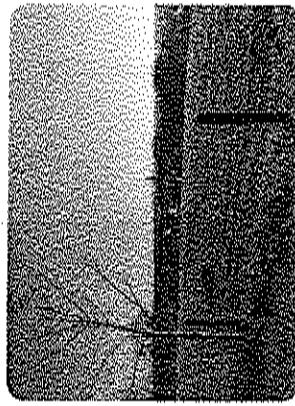
BILAN DU P.O.S. : ANALYSE SUCCINCTE DES ZONES D'URBANISATION FUTURES PRÉVUES AU P.O.S.

SECTEURS NORD

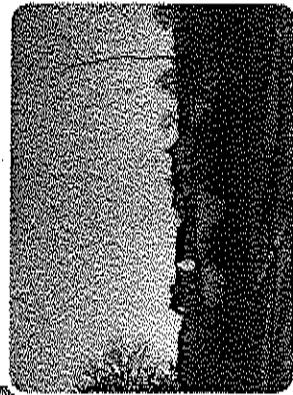
UNE AFFECTATION AGRICOLE ENCORE EN ACTIVITÉ ?



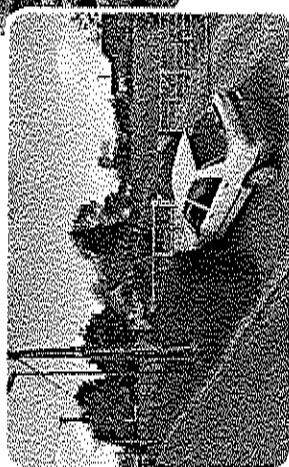
UNE ZONE 1NA TRÈS OUVERTE SUR LES CREUX AU COEUR DES DEUX ZONES COVISIBILITÉS



DES ACCÈS POSSIBLES DEPUIS LE NORD DU SITE, AU SUD OUEST DE LA CANNIÈRE



UNE ZONE 2NA MIEUX INSÉRÉE DANS LE CONTEXTE URBAIN.
LA HAIE MARQUANT UNE LIAISON NATURELLE FORTE



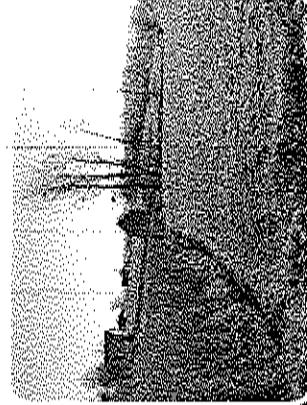
UNE PROXIMITÉ AVEC LA ZONE ND -
POSSIBILITÉ D'UNE ZONE HUMIDE

SECTEUR NORD/OUEST

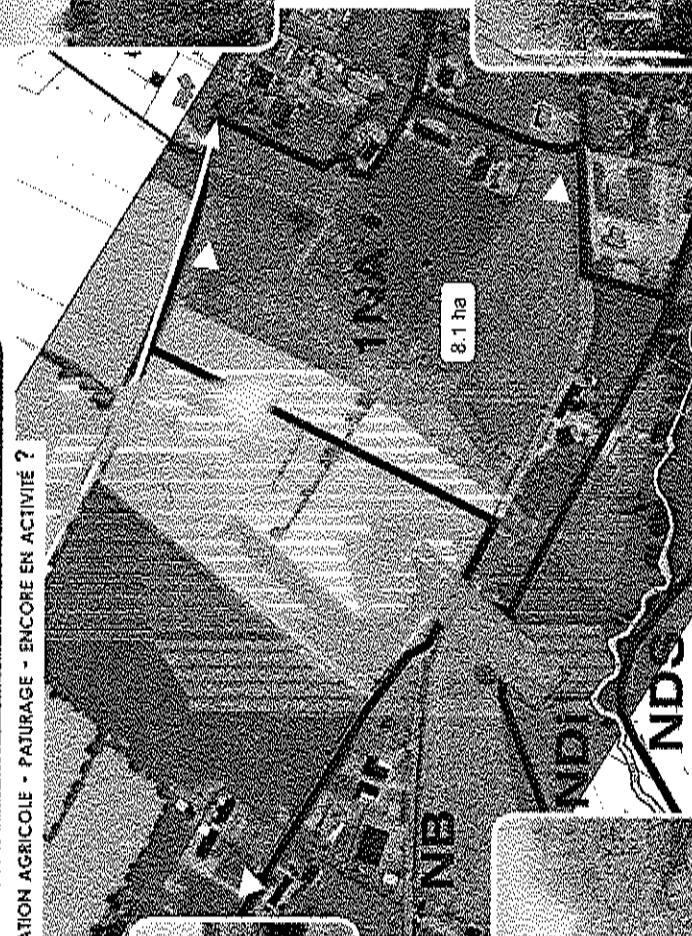


UNE ZONE EN ENTRÉE DE VILLE ET IMPLIQUANT UN ÉTALÉMENT URBAIN
POTENTIEL IMPORTANT - ZONE NATURELLE - UNE URBANISATION FUTURE
À FORT IMPACT POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

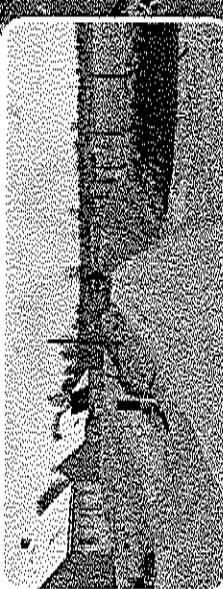
UNE ZONE TRÈS OUVERTE SUR LE GRAND
PAYSAGE - ATTENTION AUX COVISIBILITÉS



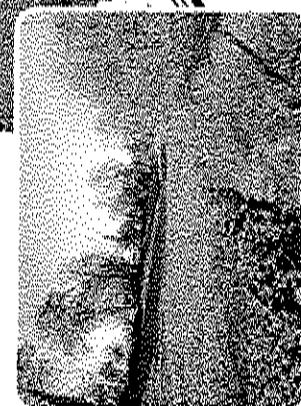
UNE AFFECTATION AGRICOLE - PÂTISSAGE - ENCORE EN ACTIVITÉ ?



UN FORT TALUS SUR LA RUE DU MOULIN DU BAS - DES
CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN HAUTEUR ET EN VIS-À-
VIS - CONTRE ALLÉE



TRAVERSÉE D'UN RU - POSSIBILITÉ D'UNE
ZONE HUMIDE ?



UNE RUPTURE NATURELLE ENTRE LA
ZONE NB ET L'ENTRÉE DE VILLE

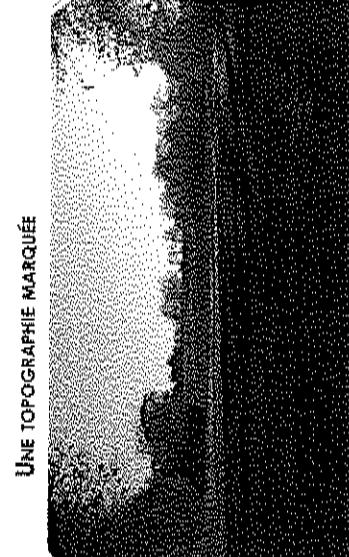
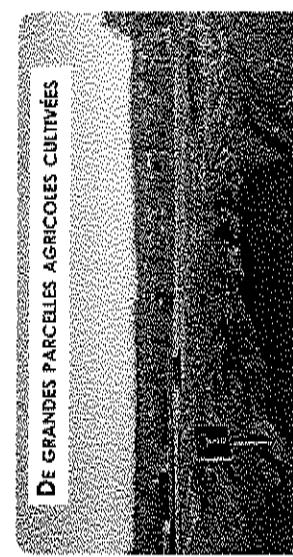
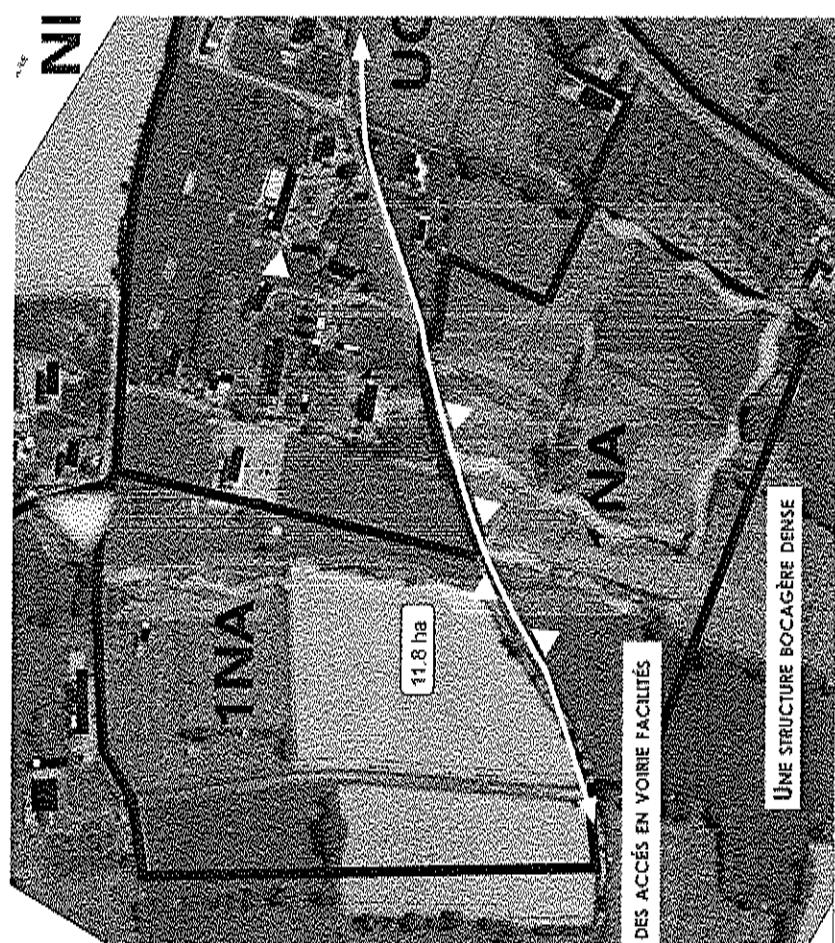
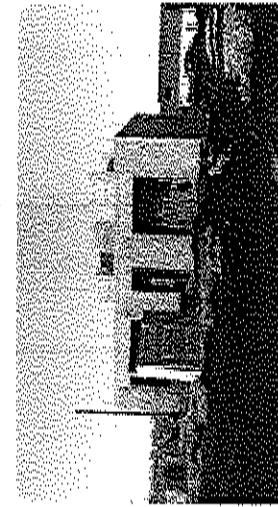
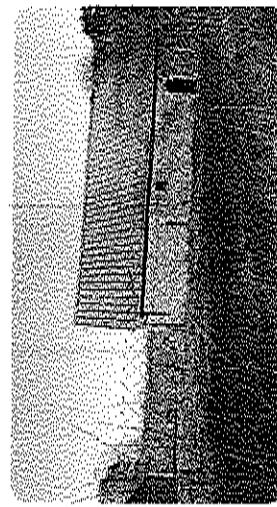
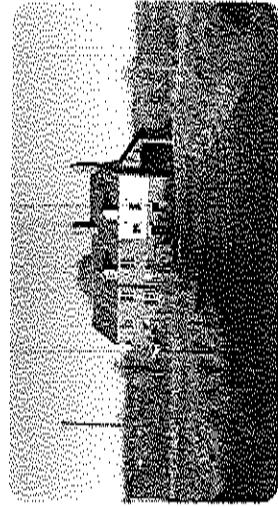


DES ACCÈS POSSIBLES AU NORD DEPUIS
LE CHEMIN RURAL HAMEL BELANGER

SECTEUR SUD/OUEST

UN SECTEUR EN EXTENSION DE LA MONNERIE

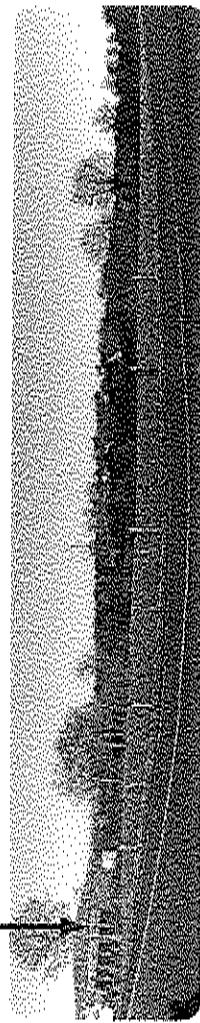
LA MONNERIE UN HABITAT DIFFUS TYPOLOGIE VARIÉE



DES ENCLOS NATURELLES MARQUÉES PAR LES HAIES

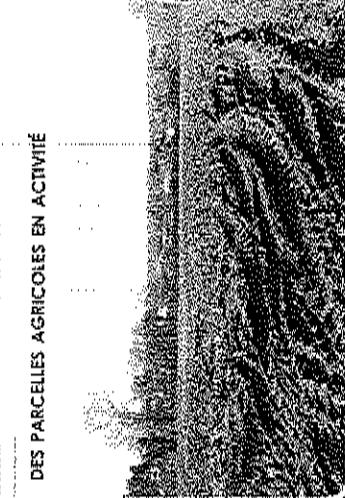
SECTEUR SUD

SECTEUR 1NAAx

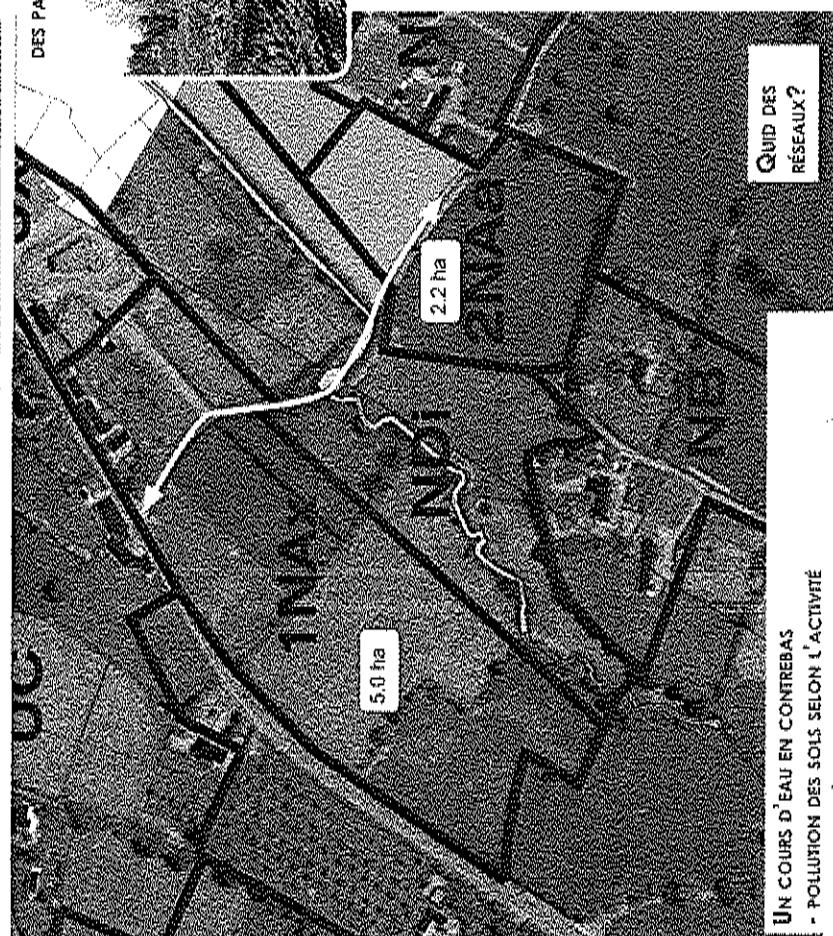


UNE FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS DÉCONNECTÉE DE L'AIRE URBAINE

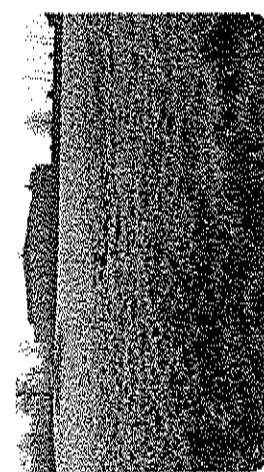
SECTEUR 2NAA



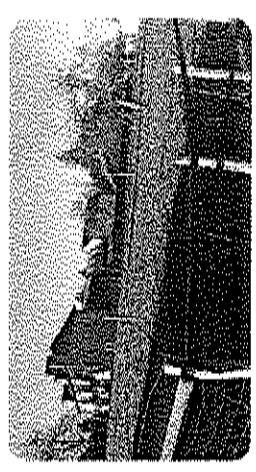
DES PARCELLES AGRICOLES EN ACTIVITÉ



UNE ZONE D'ACTIVITÉS EN ENTRÉE DE VILLE ET DÉCONNECTÉE
DE CELLE EXISTANTE - ATTENTION À L'INTÉGRATION



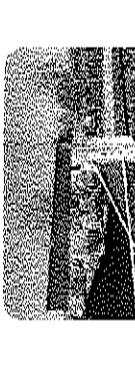
VERGER REPLANTÉ RÉCENTEMENT



INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES SUR LE SECTEUR

QUID DES RÉSEAUX ?

UN COURS D'EAU EN CONTREBAS
- POLLUTION DES SOUS SELON L'ACTIVITÉ
- GESTION DE L'INFILTRATION ET RUISSELEMENT DES EAUX PLUVIALES



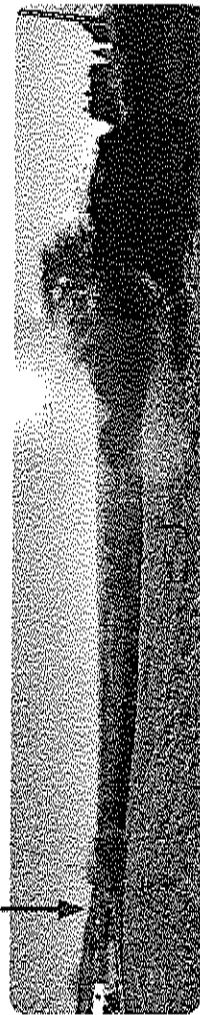
UN HABITAT EXISTANT DIFFUS ET TRÈS LÂCHE

SECTEUR EST

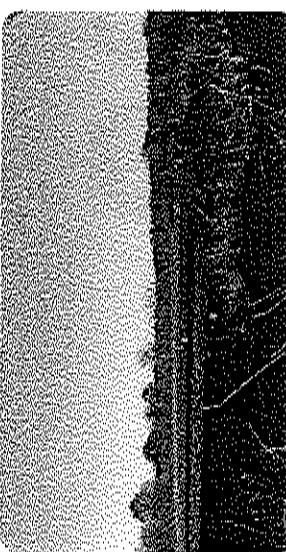
UNE ENTRÉE DE BOURG NATURELLE

UNE OUVERTURE SUR LE GRAND PAYSAGE

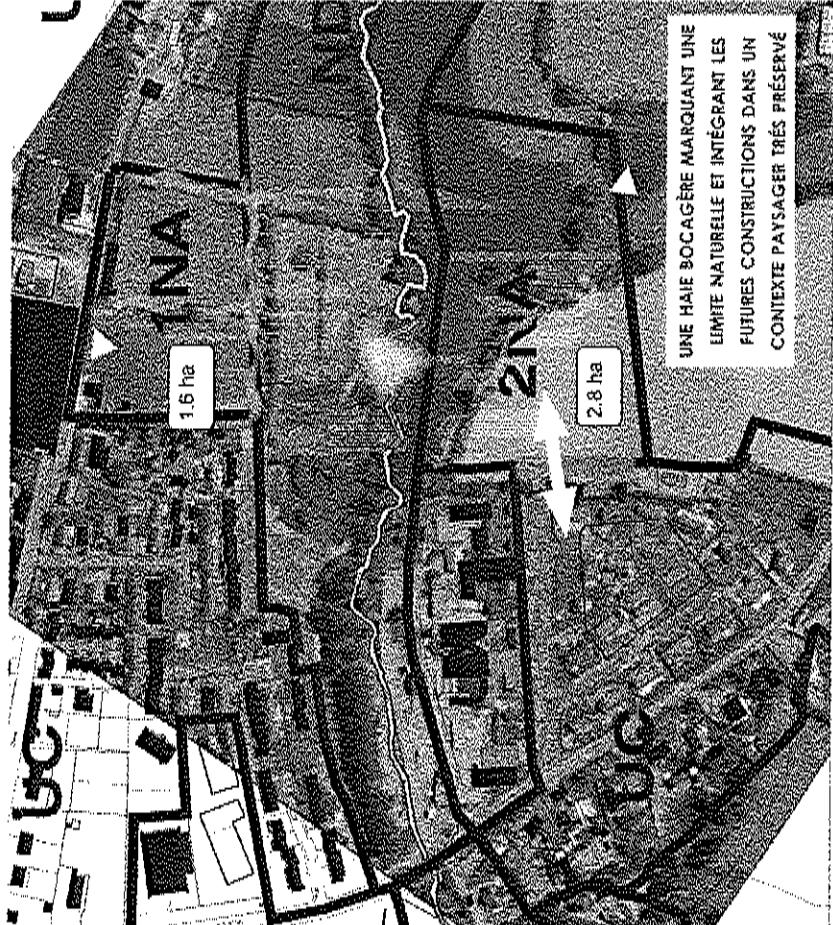
- UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE :
- ATTENTION AUX COVISIBILITÉS ET À L'INSERTION DES FUTURES CONSTRUCTIONS !
- UNE PENTE ÉLEVÉE - UNE MAISÉ EN OEUVRE DIFFICILE DES CONSTRUCTIONS



UNE EXTENSION DU LOTISSEMENT DU BOUCAGE - UNE VOIRIE EN ATTENTE POUR LA FUTURE ZONE À URBANISER

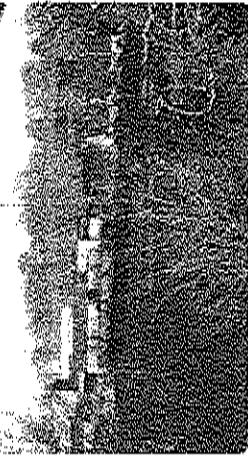


UNE HAIE BOUGAIGÈRE MARQUANT UNE LIMITÉ NATURELLE ET INTÉGRANT LES FUTURES CONSTRUCTIONS DANS UN CONTEXTE PAYSAGER TRÈS PRÉSERVÉ

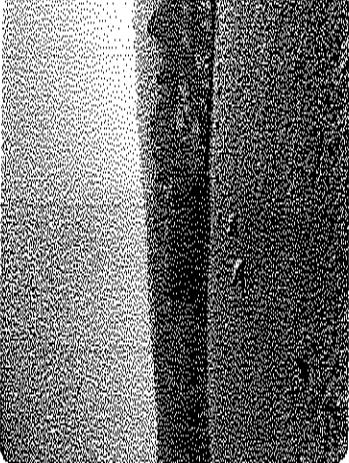


UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE :

- ATTENTION AUX COVISIBILITÉS ET À L'INSERTION DES FUTURES CONSTRUCTIONS !
- UNE PENTE ÉLEVÉE - UNE MAISÉ EN OEUVRE DIFFICILE DES CONSTRUCTIONS



UN COURS D'EAU EN CONTRÉBAS -
UN COTEAU EN PÂTISSAGE



5 - LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Quels objectifs par un développement harmonieux de la commune ?

CONSTATS	OBJECTIFS
Population : un « rebond » démographique depuis 1999 mais une population vieillissante dont la taille diminue.	Atteindre les 2 650 habitants à l'horizon 2030.
Logement : une vacance du parc de logements de 7,8% selon l'INSEE en 2012 et de 2% selon les données communales.	Diversifier le type de logements pour favoriser l'accueil de jeunes ménages et réduire la vacance. Poursuivre la démarche de réhabilitation et de rénovation du parc social.
Une majorité de grands logements alors que le nombre de personnes reste constant depuis 1999 à 2,2 personnes par ménage.	AdAPTER les surfaces des logements.
Développement urbain et déplacement : un bourg peu dense avec des opérations « au coup par coup ».	Limiter le mitage en favorisant la densité et le renouvellement urbain en centre-bourg en optimisant l'utilisation du sol.
Pôle de centralité rural bénéficiant d'un bon niveau d'équipements.	- Atteindre une moyenne de 15 logements à l'hectare au sein des nouveaux quartiers. - Limiter à 17 hectares (12 hectares pour l'habitat et 5 hectares pour l'économie), la consommation du foncier nécessaire pour les construction soit 1,13 hectare / an.
Une consommation d'espace de 14 hectares depuis l'approbation du POS depuis janvier 2002 pour une densité de 12 logements à l'hectare dans les opérations récentes.	Intégrer et insérer les activités économiques sans sectoriser. Des « entrées de villes » plutôt que des entrées de « zones » grâce aux éléments du paysage de Percy. Eviter les conflits d'usages entre activités et habitat.
Activité économique : les entreprises sont situées en entrées de ville le long de la RD 999 à l'entrée sud et nord, elles sont par ailleurs souvent proches d'habitations ce qui limite leur développement et le type d'activités parfois incompatible avec l'habitat.	Rechercher une qualité urbaine, paysagère et architecturale des entrées de ville et des zones d'activités, équilibre avec la recherche de « l'effet vitrine ».
Faible qualité paysagère des zones d'activités.	Un patrimoine à préserver et à exploiter afin de favoriser le potentiel de tourisme vert. Un cadre de vie à mettre en valeur et à développer.
Environnement et cadre de vie : un environnement paysager de grande qualité et une nature riche.	

Troisième partie :
LA JUSTIFICATION DES CHOIX
RETIENUS

1 - Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

1.1 - Les grandes orientations du P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Percy s'articule autour de six grandes orientations :

► Orientation n°1 : Un développement ambitieux respectueux de notre territoire

- Affirmer un positionnement de pôle de proximité
- Garantir la pérennité de l'identité rurale et bocagère de Percy

► Orientation n°2 : Une perspective de croissance démographique adaptée aux enjeux du territoire

- Viser l'objectif de 2 650 habitants à l'horizon 2030
- Permettre la réhabilitation du parc ancien et assurer le renouvellement urbain au sein du parc global
- Diversifier l'offre de logement
- Faciliter l'innovation urbaine et architecturale en tenant compte des caractéristiques existantes
- Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels

► Orientation n°3 : Une structuration volontariste des équipements au service des habitants

► Orientation n°4 : La gestion des flux, des modes de transports et de déplacements apaisés

- Favoriser l'inter- ou la multi-modalité des transports et déplacements

► Orientation n°4 : Un dynamisme économique, commercial et de loisirs conforté

- Conforter et compléter le tissu économique du bourg
- Accompagner les activités touristiques

- Soutenir la dynamique agricole sur le territoire
- Favoriser une filière énergie locale

► Orientation n°5 : Une identité paysagère façonnée par l'homme

- Pérenniser et développer le paysage rural et bocager de Percy
- Protéger et valoriser le patrimoine tant bâti que naturel

► Orientation n°6 : Un environnement et des ressources naturelles restaurés

- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- Assurer la fonctionnalité de la Trame Bleue
- Assurer la fonctionnalité de la Trame Verte
- Permettre le développement touristique et de loisirs durables au sein des espaces naturels dans le respect de l'environnement et de l'exploitation agricole

1.2 - La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement

- De poursuivre l'accueil de nouveaux habitants
- De redonner une certaine centralité au cœur de bourg,
- D'assurer la préservation de la qualité environnementale de la commune parallèlement au développement urbain,
- D'assurer le maintien voire le développement de l'activité économique et commerciale et plus particulièrement, marquer le cœur de bourg non seulement par la réalisation d'aménagement mais aussi par la présence d'une offre de commerces de proximité.

Ces choix ont conduit à la définition du PADD, permettant de répondre aux principaux enjeux du territoire.

Orientation d'ensemble et thématique	Objectifs et critères
Justifications du projet	<p>Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Affirmer un positionnement de pôle de proximité <p>Percy figure parmi les collectivités les plus sinistrées du département de la Manche au cours de la bataille 1944. Elle a fait l'objet d'un plan d'aménagement et d'un périmètre de reconstruction.</p> <p>Mais plus de 50 ans après la guerre, l'aire urbaine de Percy a doublé, en effet, le bourg a continué de se développer s'étant parfois et adoptant différentes formes urbaines. Davantage sectorisée, Percy se développe en zones, ce qui crée une rupture avec son territoire et avec certains éléments du passé encore perceptibles.</p> <p>Il s'agit donc de reconquérir le centre-bourg par la densification en tenant compte des morphologies existantes, mais également du bâti ancien du centre concentré autour de l'église avec quelques bâtiments emblématiques éparses.</p>
* Garantir la pérennité de l'identité rurale et bocagère de Percy	<p>Le territoire de Percy est couvert d'un réseau bocager dense et bien préservé. Ajouté à la topographie vallonnée, il amplifie le caractère vaste et étendu de la commune. Avec le développement de son bourg, Percy s'est étendue dans son bocage mais a su conserver son réseau de haies.</p> <p>Il s'agit donc de promouvoir un urbanisme plus rationnel et moins consommateur d'espace en limitant l'étalement urbain et en privilégiant les nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine et non dans les hameaux.</p> <p>Enfin, privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant ou en continuité permettra de protéger les espaces naturels et agricoles de Percy.</p> <p>Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.</p> <p>La qualité urbaine, architecturale et paysagère.</p>

Garantir la pérennité de l'identité rurale et bocagère de Percy	<p>Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.</p> <p>Une utilisation économique des espaces naturels.</p> <p>La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.</p> <p>La prévention des risques.</p> <p>La sécurité et la sécurité publique.</p>
--	--

<p>Orientation 2 : Un tel équilibre de croissance démographique adapté aux enjeux du territoire</p>	<p>Justifications du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser l'objectif de 2 650 habitants à l'horizon 2030. <p>Depuis 1999, la commune connaît un « rebond démographique » soit plus de 154 habitants, ce qui représente à l'horizon 2030 plus de 7% de croissance démographique avec une variation moyenne de +0,8% chaque année.</p> <p>Afin de répondre aux besoins en terme de logements pour accroître la population, le projet prévoit de disposer d'environ 150 logements permettant l'accueil d'environ 320 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 soit 2 650 habitants.</p>	<p>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des citoyens d'habitats.</p> <p>Cette estimation découle de l'évolution locale moyenne observée entre 1999 et 2008 d'environ 13 habitants supplémentaires chaque année. La croissance du nombre de logements a été calculée sur la production moyenne de 28 logements par an sur la même période.</p> <p>Ainsi, la commune a arrêté un objectif de 2 650 habitants et de 150 logements à l'horizon 2030.</p>
--	--	---

<p>Orientation 3 : Une offre de logement adaptée au contexte démographique et aux enjeux du territoire</p>	<p>Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre la réhabilitation du parc ancien et assurer le renouvellement urbain au sein du parc global et diversifier l'offre de logements / Favoriser l'innovation urbaine et architecturale en tenant compte des caractéristiques existantes. <p>Depuis 2015, la commune a entrepris des travaux pour réhabiliter le parc social et maintenir la commune attractive. En 2012, le locatif représente près de la moitié des logements, proche des 20% de logements sociaux, la commune recense un parc social important sur son territoire. Ainsi, le parc de logements sera adapté afin de répondre aux besoins des habitants, à la fois pour les jeunes ménages mais également pour les séniors.</p> <p>Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Depuis 2002, la commune a consommé 14 hectares au total soit environ 0,76 hectare chaque année. Dans l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'urbanisation sera privilégiée au sein des secteurs déjà urbanisés (12 ha) et en atteignant 12 log./ha au sein des nouveaux quartiers et 15 log./ha en moyenne (extension+renouvellement).</p> <p><i>Il s'agit donc de limiter à 17 hectares (12ha habitat + 5ha économie), la consommation du foncier nécessaire pour les nouvelles constructions soit 1,13 hectare/an au total (habitat+économie).</i></p>
---	--

Orientation n°1 : Il y a donc un effort de modération de la consommation d'espace : 0,76ha/an depuis 2002 et 0,53 ha/an à horizon 2030 pour l'habitat.	Orientations : Aménagement rationnel des équipements au sein de la ville des habitants	Justifications du projet	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Orientation n°2 : La gestion des flux - des modes de transports & de déplacements épiques	Justifications du projet	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Orientation n°2 : La gestion des flux - des modes de transports & de déplacements épiques

Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Justifications du projet

- Favoriser l'inter- ou la multi-modalité des transports et déplacements

Le bourg de Percy est situé au croisement de deux routes départementales. Un réseau de bus du Conseil Départemental permet de desservir la commune en transports en commun.

Les liaisons douces se développent au niveau du département, mais il serait intéressant d'irriguer le bourg et le territoire par un réseau de cheminement « doux » pour ainsi connecter les secteurs d'habitats, d'activités mais également d'équipements avec des cheminements piétons.

Des liaisons douces au niveau de la RD98 et la RD58 reliant les lotissements d'habitations au centre-bourg de Percy ont été créées ou sont prévues de réaliser pour faciliter les déplacements doux.

Pour cela, des emplacements réservés sont définis. Aussi, un réseau de liaisons piétons a été défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de compléter le réseau existant.

Justifications du développement économique et de l'emploi	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme
<p>Justifications du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter et compléter le tissu économique <p>Le tissu économique de Percy est développé sur l'ensemble du territoire. Les entreprises sont situées sur plusieurs sites, le long de la RD999, à l'entrée sud et à l'entrée nord de la commune ainsi que dans la zone d'activités de la Gièze sur la RD58.</p> <p>Il s'agit de requalifier les zones d'activités pour une meilleure attractivité mais également de prévoir des surfaces dédiées pour leur développement.</p>	<p>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques,</p>
<p>Justifications du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner les activités touristiques <p>Le tourisme se développe petit à petit sur la commune mais reste toutefois à l'écart des principaux circuits touristiques. Elle compte néanmoins certains atouts qui lui permettrait de développer un tourisme vert avec le Mont Robin qui offre un point de vue remarquable sur le paysage. L'objectif est de continuer le développement touristique par l'offre en hébergement (chambres d'hôtes...).</p>	<p>La diversité des fonction urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques.</p>

Justifications du projet	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme
<p>Justifications du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner les activités touristiques <p>Le tourisme se développe petit à petit sur la commune mais reste toutefois à l'écart des principaux circuits touristiques. Elle compte néanmoins certains atouts qui lui permettrait de développer un tourisme vert avec le Mont Robin qui offre un point de vue remarquable sur le paysage. L'objectif est de continuer le développement touristique par l'offre en hébergement (chambres d'hôtes...).</p>	<p>La diversité des fonction urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques.</p>

Rapport de présentation du PLU

Orientation et orientation paysagère	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme
<p>Justifications du projet</p> <p>Pérenniser et développer le paysage rural et bocager de Percy</p> <p>Le territoire de Percy est couvert d'un réseau bocager dense et bien préservé. Il s'agit de développer un paysage urbain en cohérence avec l'identité de Percy. Cela passe par la définition d'un schéma d'aménagement répondant aux normes actuelles de construction mais aussi à l'identité locale : des prescriptions architecturales figurent au règlement littéral.</p> <p>Le relief et la topographie de Percy offrent des vues sur le paysage environnant mais également sur le bourg.</p> <p>De nombreuses covisibilités se dégagent entre Percy et les communes alentours, le paysage est ainsi constellé de repères plus ou moins distincts : clocher ou croix qui émergent alors du bocage.</p>	<p>La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;</p>

<p>Justifications du projet</p> <p>Protéger et valoriser le patrimoine tant bâti que naturel</p> <p>La bâti ancien du centre est essentiellement concentré autour de l'église ainsi que quelques bâtiments emblématiques éparses qui ont résisté aux bombardements.</p> <p>Le bâti d'intérêt architectural et patrimonial a été repéré dans le centre-bourg. En vue de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (CRAPE) a été réalisé.</p>	<p>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de villes</p> <p>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p> <p>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.</p>
--	--

Environnement et ses ressources naturelles restantes	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques. <p>Le territoire de Percy comprend plusieurs ZNIEFF, elles participent à l'enjeu de la préservation de la biodiversité et induisent une protection forte dans le document d'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la fonctionnalité de la Trame Bleue. <p>Les cours d'eau, plans d'eau ainsi que leurs abords et prairies humides, constituent la Trame Bleue dont les écosystèmes spécifiques interconnectés constituent une biodiversité riche.</p>	<p>La protection des milieux naturels et des paysages [...] de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la fonctionnalité de la Trame Bleue. <p>Le enjeu du maintien de cette biodiversité repose essentiellement sur les connectivités entre les cours d'eau et leurs milieux connexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la fonctionnalité de la Trame Verte. <p>Riche d'un patrimoine naturel, le réseau de haies et de prairies permanentes constituent la Trame Verte dont les écosystèmes spécifiques participant à la biodiversité.</p>

Environnement et ses ressources naturelles restantes	Objectifs de développement durable selon l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme
<p>L'enjeu du maintien de cette biodiversité repose essentiellement sur les connectivités et la densité au sein du réseau bocager, mais aussi de la trame urbaine. Les continuités sont donc assurées : les jardins, talus, haies, fossés toujours en eaux et vallées.</p> <p>En zone urbanisée, la continuité de la trame verte est assurée par des jardins, haies et talus préservés au titre de la Loi Paysage. Sur l'ensemble du territoire communal, la continuité de la trame verte est identifiée au plan de zonage et préservée en application de l'article L. 151-23.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement touristique et de loisirs durables au sein des espaces naturels dans le respect de l'environnement et de l'exploitation agricole. 	<p>La protection des milieux naturels et des paysages [...] de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>Le tourisme se développe petit à petit sur la commune mais reste toutefois à l'écart des principaux circuits touristiques. Elle compte néanmoins certains atouts qui lui permettrait de développer un tourisme vert avec le Mont Robin qui offre un point de vue remarquable sur le paysage. Il est à noter aussi que « la voie de la liberté » marquée par la RD899 permet à la commune de Percy de profiter d'un tourisme « de passage ».</p> <p>Le diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] des besoins présent et futurs de l'en- semble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général.</p>

2 - les justifications des motifs de la délimitation des zones et des règles qui lui sont applicables.

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

• Les zones urbaines : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre « U », la pièce 4.1 du présent dossier, précise les règles applicables dans chacun des secteurs. Elles comprennent :

- Une zone urbaine centrale UA
- Une zone urbaine périphérique UB
- Une zone d'équipements sportifs US
- Une zone urbaine d'activités UX

• Les zones à urbanisées : ce sont les zones dites « AU ». Des secteurs AU ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitations et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat. La plupart de ces zones AU sont des reliquats compris en zone urbaine qui ont tout de même été délimité au zone AU, malgré le caractère naturel limité de certaines parcelles, dans le but d'assurer la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et une certaine densité de constructions.

- Une zone à urbaniser habitat, commerces services AU
- Une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques AUX

• Les zones agricoles : ce sont les zones dites « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- En zone A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver place
- Un secteur AX pour une entreprise de travaux agricoles.

Des constructions ont été repérées suivant deux types de figurés :

- L'un vise une identification du patrimoine bâti d'intérêt paysager en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- L'autre repère les constructions agricoles en application du L.

151-11 2° du code de l'urbanisme qui précise « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les zones naturelles et forestières : ce sont les zones dites « N » qui correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager en cœur de bourg. Par ailleurs, en zone N, les bâtiments agricoles sont autorisés.

- En zone N, les extensions limitées des « habitations » et la réalisation de constructions liées à l'activité agricole sont admises.
- Un secteur NC : périmètre de captage du Mont Fiquet.

Sur les pièces graphiques, l'ensemble des bâtiments susceptibles de changer de destination sont repérés y compris ceux compris dans une exploitation agricole.

L'objectif étant de permettre le changement de destination s'il y a une cessation d'activité pendant la durée du PLU : 138 constructions retenues dont 22 dans une exploitation agricole (Voir étude du recensement du changement de destination annexée au règlement).

Le règlement écrit des zones Agricole et Naturelle du PLU précise :

- Pour tout changement de destination dans la zone A, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) doit être consultée ;
- Pour tout changement dans la zone N, la Commission Départementale de la Nature, des sites et des Paysages (CDNPS) doit être consultée.

L'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme prévoit, pour les constructions comprises en zones naturelle et agricole et ne faisant l'objet d'aucune identification particulière : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

• Autres zonages et figurés spécifiques :

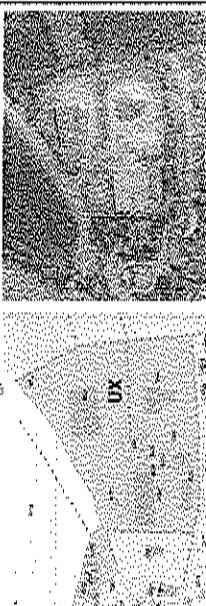
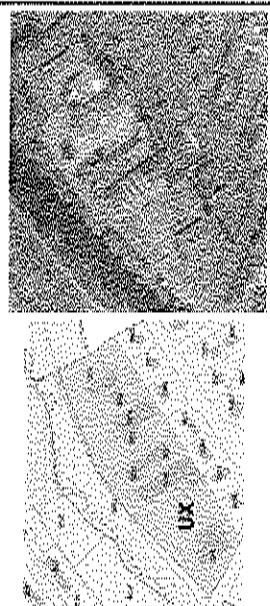
- Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage ;
 - Le patrimoine naturel identifié en application du L. 151-19 et du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les voies, dont les profils sont protégés en application du L. 151-38 ;
 - Les zones humides (inventaire DREAL) répertoriées figurent à titre d'information ;
 - Le fond de plan cadastral a fait l'objet de mise à jour figurant à titre d'information sur le plan de zonage.

2.1 - Le plan de zonage

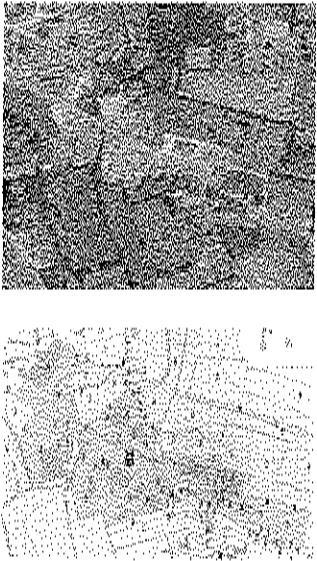
Les zones urbaines U :

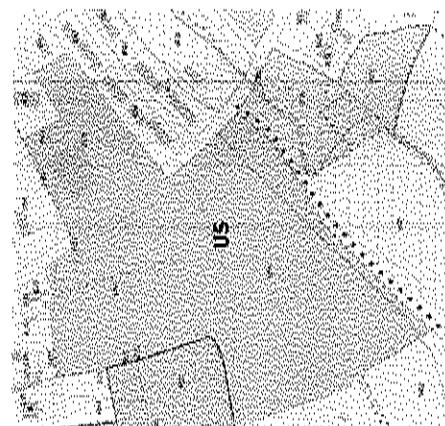
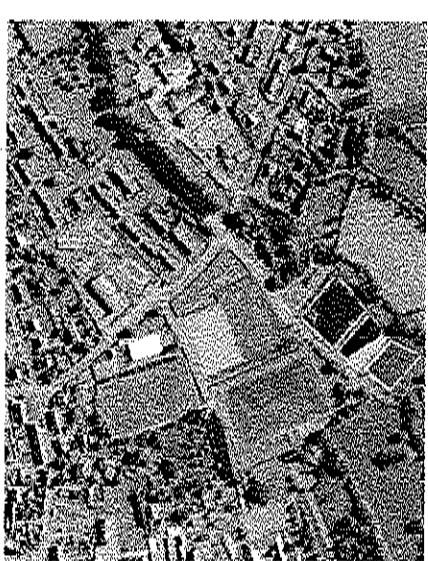
D'après l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage	La zone UA délimite la zone centrale de la commune de Percy en vue de préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques.
Protéger et valoriser le patrimoine tant bâti que naturel !	Caractéristique des centres anciens, elle regroupe les constructions qui, pour l'essentiel d'entre elles, forment des fronts de rue à l'alignement.	Cette zone, aux formes et aspects de constructions datant de la reconstruction concentrées autour de l'Église, est constitué de quelques bâtiments éblématiques éparses qui ont résisté aux bombardements.
Permettre la réhabilitation du parc ancien et assurer le renouvellement urbain au sein du parc global	Faciliter l'innovation urbaine et architecturale en tenant compte des caractéristiques existantes	Un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales analyse et répertorie les différentes typologies de bâtiments en fonction du contexte dans lequel elles s'inscrivent : c'est un outil complémentaire aux dispositions réglementaires du P.L.U.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage	Traduction dans le zonage
Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels	<p>La zone UB délimite le développement de zones d'habitat qui s'est effectué progressivement en extension du bourg ancien le long des axes principaux.</p> <p>Les constructions se sont réalisées le plus souvent sous la forme d'opérations groupées (lotissements), et ponctuellement «au coup par coup».</p> <p>La zone UB regroupe principalement des constructions à usage d'habitation mais peut également accueillir des commerces et services.</p> <p>La mixité habitations / activités compatibles avec la proximité d'habitations est admise.</p> <p>L'habitat pavillonnaire est le type d'urbanisation le plus représenté sur la commune avec une implantation en retrait des voies de desserte et des limites parcellaires. Contrairement à la zone UA, les constructions en zone UB n'emploient pas de matériaux traditionnels.</p> <p>La trame bâtie permet de distinguer différentes périodes de constructions : les années 50, période de la reconstruction où la densité était de l'ordre de 30 à 40 logis/ha et plus récemment le développement pavillonnaire avec une densité de 12 à 15 logis/ha et des parcelles de 700 m² en moyenne.</p> <p>La commune de Percy compte de nombreux lotissements de logements à vocation sociale, sous</p>	<p>formé de maisons en bande, une forme intéressante que ce soit en densité ou en aspect des constructions réalisées.</p> <p>La zone UX, urbaine à vocation d'activités englobent l'ensemble des zones d'activités existantes.</p>  <p>Une partie de la zone d'activités située au Nord de la commune sera maintenue dans ses limites actuelles du fait de la topographique.</p>  <p>La seconde zone d'activités est située à proximité de lotissements pavillonnaires. Elle est par ailleurs complète. De ce fait, aucune évolution n'est possible.</p>

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Conforter et compléter le tissu économique du bourg	<p>Conforter et compléter le tissu économique du bourg</p> <p>Favoriser une filière énergie locale</p>

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage La zone UX située au Sud du centre est complète. Conforter et compléter le tissu économique du bourg		Au regard des projets d'installation engagés, il est nécessaire de prévoir d'ores et déjà l'extension de ce secteur.
-------------------------------------	---	---	--

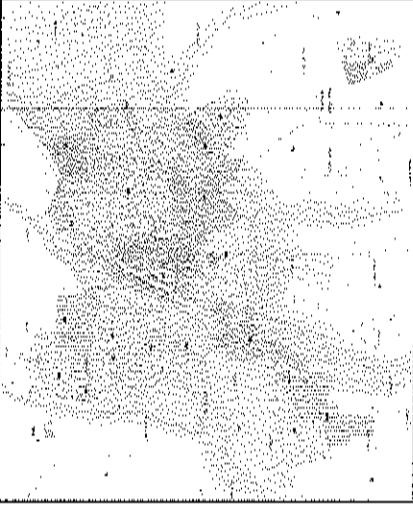
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage La commune de Percy dispose d'équipements sportifs répartis sur une seule et même zone au sud du centre-ville. Le PLU délimite cette zone en US, zone urbaine équipements où seuls sont autorisées les constructions nouvelles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.		
-------------------------------------	---	---	--

Les zones à urbaniser AU :

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti. Elles sont destinées à recevoir une extension urbaine.

D'après l'article R. 151-20 du CU : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Répondre aux besoins en terme de logements pour accroître la population	Seules les zones AU ont été repérées au plan de zonage ci-dessous en hachures rouges. L'ensemble de ces zones est bordé et en capacité d'être desservi par des réseaux (adduction en eau potable, eaux usées, électricité et sécurité incendie).
Affirmer un positionnement de pôle de proximité	
Favoriser l'inter ou la multi-modalité des transports et des déplacements	Certaines zones ont des surfaces très réduites (<i>inférieur à 1 hectare mais ont été repérées car ce sont des parcelles non aménagées bordées de toute part par des zones urbaines</i>). Au total, sept zones, à urbaniser ont été délimitées : elles sont suffisantes pour tenir les objectifs figurant au P.A.D.D. D'autant que la commune a un projet de renouvellement urbain en centre-ville et une capacité de changement de destination identifié en campagne.
	Le choix d'un repérage de ces zones AU permet de distinguer ces secteurs et d'orienter les futurs aménageurs à se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

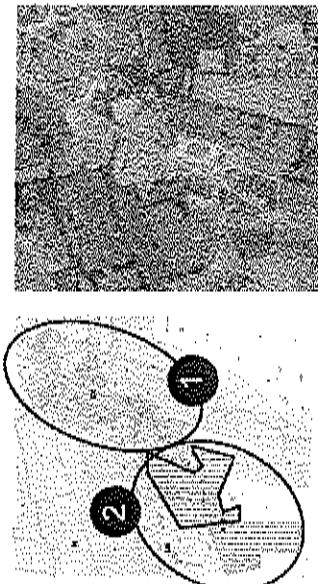
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage	
	<p>Le secteur du Clos Saint-Jean/Meslier : Situé à l'Ouest du centre-bourg, le secteur est délimité au Nord par la rue du Clos Meslier et au Sud par de larges espaces naturels qui marquent la coulée verte d'entrée de ville par la rue Jean Le Couturier. Un alignement de filieurs anciens bordent la rue, le site s'ouvre au sud sur de large perspective sur l'espace naturel en contrebas. La plus grande partie du site est occupé par un espace paturé, et sur sa partie Est, des vestiges de verger attenant aux constructions implantées au carrefour aménagé rue du Général de Gaulle. Le terrain est relativement plat au Sud et est bordé à l'est et à l'ouest par des habitations de type pavillonnaire classique.</p> <p>Le secteur La Cannière - Hamel au Doyen : Le secteur est situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy et se situe au croisement de la rue de la Cannière et de la RD58 / Hamel du Doyen. L'ensemble du site est occupé par un verger. Il est en surplomb par rapport à la RD53 mais avec des accès existants possibles sur la RD58 et à créer sur la RD453.</p> <p>Le secteur La Cannière - Gousserie : Il est situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy qui marque l'entrée de la ville depuis la RD58. L'ensemble du site est occupé par une prairie, la topographie très marquée d'est en ouest avec un point bas vers la RD58, offre des vues remarquables vers la vallée. Une haie bocagère est implantée en limite nord du site.</p>	

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage	
	<p>Le secteur Chemin de la Cannière : Il est situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy dans le secteur de la Cannière. Il est bordé, au nord, par le chemin de la Cannière et le chemin de la Douve, dans la continuité de la rue des Bouilleries. L'ensemble du site est composé par des champs cultivés, des espaces paturés et un verger de pomliers. Le chemin rural des Fusiliés, bordé par des haies bocagères de qualité est un élément d'intérêt paysager et patrimonial majeur.</p> <p>Le secteur de la Douve : Situé au Nord du centre-bourg de Percy, le secteur est en entrée de ville par la RD999. Le site comprend plusieurs bâtiments dont des habitations et d'anciennes dépendances agricoles. Ceux-ci sont implantés dans des prairies, encore paturées et un ancien verger de pomliers.</p> <p>Le secteur de la Croûte : La zone est située à l'est de la commune. Le secteur est en entrée de ville par la RD98. Seule la partie nord est repérée comme étant constructible du fait d'un dénivellation portant en partie sud.</p> <p>Le secteur de la Monnerie : Il est délimité en zone AUX a fait l'objet d'une OAP dans le but d'assurer l'organisation de la zone. Le carrefour donnant accès à la RD999 face au centre de secours sera sécurisé afin de ralentir et de fluidifier le trafic lié à la nouvelle zone d'activités.</p>	

Les zones naturelles N :

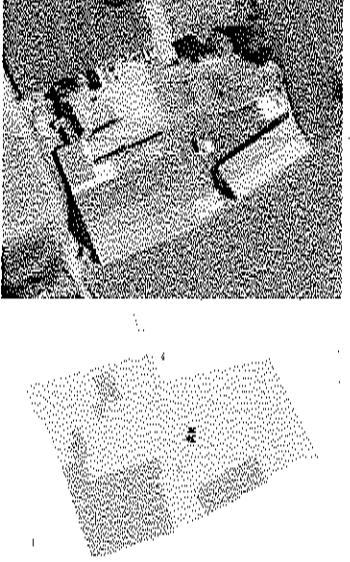
- R. 151-24 du Code de l'Urbanisme : ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Pérenniser et développer le paysage rural et bocager de Percy	La zone naturelle N majeure, figurant au plan de zonage s'est basée sur l'enveloppe : - des ZNIEFF Bassin de la Sienne de type II, la Sienne et des principaux affluents – frayères de type 1 qui correspondent aux réseaux de cours d'eau et fossés humides, - des continuités écologiques correspondant à la TVB identifiée sur la commune de Percy - du Mont Robin.
Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	Elle a pour vocation d'interdire l'urbanisation dans des secteurs qui méritent un maintien en l'état de la qualité de leur paysage (Bords de Gieze ou de ses affluents, Mont Robin, Vallée de la Sienne et Site de l'abbaye d'Hambye), des ressources naturelles qu'ils contiennent (périmètre de protection des captages du Mont Fiquet), des risques inondations.
Assurer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue	Pour assurer la préservation de la qualité de l'eau du captage d'eau potable de Mont Fiquet, un secteur Nc, naturel captage, a été délimité.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Conforter et compléter le tissu économique du bourg	
Favoriser une filière énergie locale	<p>La partie Nord est actuellement nue de constructions mais plusieurs entreprises ont déjà réservé plus de la moitié de la surface. De plus, la collectivité a pour projet l'installation d'une pépinière d'entreprises.</p> <p>Le classement de la zone AUX en partie Nord découle de la procédure de modification du POS, approuvée en 2015, visant à déclasser cette zone à vocation d'accueil d'habitations à destination d'accueil d'activités artisanales.</p> <p>Au regard des projets d'installation engagés sur la zone, il est nécessaire de prévoir d'ores et déjà l'extension de ce secteur. L'extension, identifiée en zone à urbaniser AUX au plan, est située en prolongement de la zone AUX, en direction du Bassin de Gieze.</p> <p>Elle fait l'objet d'aménagement routier en terme d'accès et est identifiée à l'échelle intercommunale. Les destinations de constructions interdites sont les logements et hébergements, les exploitations agricoles et forestières et les carrières.</p>

Les zones agricoles A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipes ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». R. 151-22 du CU
 « Peuvent être autorisées, en zone A :
 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 2° 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, dans les conditions fixées par ceux-ci ». R. 151-53 du CU.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p>Prévoir des surfaces dédiées pour le développement raisonnable d'entreprises sur le territoire ;</p> <p>Permettre le développement des activités de diversification de l'activité agricole.</p>	<p>Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) d'une superficie de 1,70 hectares se situe au Nord de la commune et comprend une entreprise de travaux agricole.</p> <p>L'accèsibilité à ce site est relativement aisée et intéressante pour le développement de son activité. Le hameau « Les Barnillières » est structuré en impasse et l'entreprise comprend actuellement deux bâtiments principaux où sont abrités les matériels.</p> <p>Délimiter l'entreprise par un zonage spécifique Ax permettra de faire évoluer mais également de développer l'activité.</p> 
<p>Soutenir la dynamique agricole sur le territoire</p> <p>Garantir la pérennité de l'identité rurale et bocagère de Percy</p>	<p>La commune compte 39 sièges d'exploitations agricole en activité sur son territoire.</p> <p>Pour préserver et assurer les exploitations actuelles, une large surface du territoire communal a été classée en zone A.</p> <p>Les terres sont actuellement exploitées par des exploitants installés sur la commune mais également sur les communes voisines.</p> <p>La surface agricole exploitée représente 71,0% du territoire communal au P.L.U. contre 84,8% au POS.</p> <p>A noter qu'une large partie de la commune a été classée en zone Naturelle au P.L.U. ce qui n'était pas le cas au POS (961,2 hectares au P.L.U. contre 380,0 au POS).</p>

2.2 - Les dispositions propres à chaque zone

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

La structure du règlement littéral de Percy répond à la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme.

Le règlement présente 3 thématiques :

- Chapitre 1 - Destinations des constructions usages des sols et natures d'activités : où puis-je construire ?
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbain, architecturale, environnementale et paysagère : comment puis-je construire ?
- Chapitre 3 - Équipements et réseaux : comment je racorde ma construction aux réseaux et accès ?

Chapitre	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1- <i>Destinat ion des constructions, usages des sols et natures d'activit é</i>	Il définit la destination et sous-destination de la zone ainsi que les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activit és.	En zone UA (urbaine centrale) et en zone UB (zone urbaine périphérique), le règlement a pour objectif d'éviter les occupations du sol qui seraient incompatibles avec la proximité d'habitations.
		En zone UX (urbaines activités) : les règles énoncées ont pour but de faciliter pour chacune de ces zones la mise en œuvre du développement des activités économiques. Les logements de fonction sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et de présenter une emprise au sol inférieure à 30 m ² .

En zone AU (à urbaniser), tous les types d'occupation du sol incompatible avec la proximité d'habitations sont interdits. L'objectif est de permettre une mixité habitat-commerces-services dans cette zone, soit la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle.

En secteur AUX, il est précisé de se reporter au règlement de la zone UX pour assurer l'harmonie d'ensemble des zones d'activités.

Chapitre	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<p>Il définit la destination et sous-destination de la zone ainsi que les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.</p> <p>En zone A (agricole), la zone est strictement réservée à cette activité et aux installations nécessaires à son fonctionnement, de même qu'aux constructions à usage de logement de fonction.</p> <p>Un STECAL dédié à l'activité a été délimité, secteur Ax. Seule y sont admises les constructions et l'extension des bâtiments liés au développement de l'activité de l'entreprise existante.</p> <p>Les terrains compris dans ce STECAL ne sont déjà plus exploités et entièrement dédiés à l'entreprise. Les plans d'épandage sont déjà définis en conséquence à ce jour. La définition de ce STECAL ne nuit donc pas à l'activité économique agricole.</p> <p>En zone N (naturelle et forêt), l'occupation des sols est strictement encadrée afin d'assurer le maintien du caractère naturel des zones et la préservation du patrimoine naturel.</p> <p>En zone A et N, les extensions des constructions à usage d'habitations et les constructions annexes sont admises. Mais les extensions sont limitées de façon à assurer le maintien du caractère agricole</p>	

Chapitre	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<p>Il définit la destination et sous-destination de la zone ainsi que les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.</p> <p>En zone A (agricole), la zone est strictement réservée à cette activité et aux installations nécessaires à son fonctionnement, de même qu'aux constructions à usage de logement de fonction.</p> <p>Un STECAL dédié à l'activité a été délimité, secteur Ax. Seule y sont admises les constructions et l'extension des bâtiments liés au développement de l'activité de l'entreprise existante.</p> <p>Les terrains compris dans ce STECAL ne sont déjà plus exploités et entièrement dédiés à l'entreprise. Les plans d'épandage sont déjà définis en conséquence à ce jour. La définition de ce STECAL ne nuit donc pas à l'activité économique agricole.</p> <p>En zone N (naturelle et forêt), l'occupation des sols est strictement encadrée afin d'assurer le maintien du caractère naturel des zones et la préservation du patrimoine naturel.</p> <p>En zone A et N, les extensions des constructions à usage d'habitations et les constructions annexes sont admises. Mais les extensions sont limitées de façon à assurer le maintien du caractère agricole</p>	<p>ou naturel de la zone et dans l'objectif de ne pas nuire à l'activité agricole.</p> <p>En secteur Ax, seules sont autorisées les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise.</p>
2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>2.1 - Il définit la volumétrie et l'implantation des constructions</p> <p>2.2 - Il définit la implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques</p>	<p>En zones UA et UB, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins. <p>Les règles définies permettent de respecter l'implantation historique des constructions et de respecter la trame bâtie existante.</p> <p>En zones AU, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'un mètre de l'alignement. Les règles d'implantation ont pour but d'optimiser l'utilisation des espaces. En effet, le but étant de limiter les surfaces dédiées au logement, la règle est souple pour permettre à chaque pétitionnaire d'organiser son terrain à sa convenance. Néanmoins, l'implantation en milieu de parcelle est déconseillée.</p>

<p>2 - Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>2.1 - Il définit la volumétrie et l'implantation des constructions</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques</p>	<p>En zone UX, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul, seules les aires de stationnement et espaces sont admis. Le but est d'assurer à la collectivité la réalisation d'aménagement qualitatif entre l'espace public et les bâtiments d'activités.</p> <p>En zone A et N : les règles définies visent à respecter l'alignement des constructions existantes si elles existent ou à proposer une implantation en retrait mais qui respecte l'alignement des constructions existantes.</p> <p>Il paraît opportun de rappeler que seules sont admises les constructions liées aux activités agricoles, les logements de fonction et les annexes et extensions des habitations. Cette règle concernera donc peu de constructions.</p> <p>Le PLU ne limite plus l'implantation des annexes au sein d'un zonage. Une règle d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments d'habitation a donc été écrite afin d'éviter le mitage des parcelles et de réduire l'interdistance entre les bâtiments agricoles et la construction.</p>
--	--	---

<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Cet article est réglementé dans le but d'assurer une homogénéité du tissu existant, les constructions seront implantées soit en limite(s) séparative(s), soit à une distance minimale variant selon la zone.</p> <p>En zone UA, le règlement autorise une hauteur du bâti supérieur à celle de la zone UB afin de conserver une cohérence avec le tissu urbain existant au sein de la zone UA.</p> <p>En zone UB et AU : afin d'assurer une certaine harmonie des constructions en terme de gabarit, il est défini une règle identique. En effet, les zones UB et AU marquent l'extension de l'agglomération où les constructions présenteront des volumes semblables. En zone N et A, l'extension des constructions à usage d'habitats et la construction de bâtiments annexes étant admise, pour assurer leur limitation et leur intégration dans le paysage, des règles propres aux extensions des constructions à usage d'habitats des bâtiments annexes ont été définies. En revanche, pour ne pas limiter le développement de l'activité agricole, il n'a pas été défini de règle limitant la hauteur de ces bâtiments. Au sein de la zone AX, l'extension des constructions ou la réalisation de constructions nouvelles seront limitées à l'emprise délimitée au plan de zonage et ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.</p>
--	---

<p>2.2 - Il définit la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Pour l'ensemble du territoire, en dehors des règles générales, il est défini des prescriptions architecturales détaillées qui concernent les constructions nouvelles mais également le patrimoine bâti identifié en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au plan de zonage.</p> <p>Ces prescriptions concernent les menuiseries, mais également le traitement des façades ou la toiture. L'objectif est alors d'assurer le maintien du patrimoine identitaire de la commune et d'intégrer les futures constructions au sein de la trame bâtie.</p> <p>Il a également pour but d'encaisser l'aspect des constructions nouvelles et ceci quelque soit la zone.</p>	<p>L'objectif affiché est de limiter le plus possible la diversité des constructions à usage d'habitation afin de préserver l'identité du territoire communal.</p> <p>De même, la hauteur des clôtures est réglementée afin d'assurer une homogénéité de traitement des limites de l'espace public.</p> <p>L'implantation des lucarnes est également réglementée puisqu'elles constituent un élément du paysage de Percy.</p>
--	--	---

	<p>Le choix a été de définir des règles similaires pour l'ensemble du territoire communal afin de conserver le caractère et l'identité de Percy pour les constructions anciennes. Pour les constructions contemporaines, la commune souhaite laisser libre cours à la mise en œuvre de constructions répondant aux « tendances » du moment, afin d'assurer l'installation de nouveaux habitants, et plus particulièrement de jeunes ménages.</p>	<p>Dans chaque zone, la règle est la même. La commune de Percy a souhaité préserver les haies bocagères existantes ainsi que les parcelles boisées, cela participe à la préservation de la trame verte communale. Dans certaines zones, il est demandé un pourcentage d'espace vert à l'échelle de tout terrain recevant une construction (pouvant varier, en zone UA et UB, 25% tandis qu'en zone AU, 40%) afin d'assurer une surface minimale d'espace perméable. Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.</p> <p>Mais ce pourcentage d'espace vert ne doit pas être confondu avec une obligation de produire des espaces communs. En effet, le but est de s'assurer de conserver des surfaces perméables à l'échelle des zones barrières : jardins, allées perméables..</p>
--	--	--

2.3 - Les éléments particuliers réglementés communs à l'ensemble des zones du règlement écrit et/ou figurant au plan de zonage.

		Sont interdites, les haies de palmes, laurier palme et conifères car ce sont des espèces extrêmement pauvre pour la biodiversité. De plus, les haies monospécifiques sont plus sujettes aux maladies.
	2.4 - Stationnement	En UA, non réglementé pour les commerces et autres activités afin de faciliter l'évolution des activités économiques et de services. La règle est semblable sur l'ensemble des zones UB et AU soit deux places de stationnement par logements. Ces règles qui obligent la production d'aires de stationnement évitent l'encombrement des aires de stationnements publiques mais également le stationnement de véhicules sur les trottoirs. En zone A et N, la règle précise simplement que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.
3- Équipements et réseaux	Il définit la desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux	La rédaction est la même pour toutes les zones. Seul le secteur NC, naturel captage, marquant le captage d'eau potable de Mont Fiquet, a fait l'objet d'une précision relative à l'assainissement des eaux usées des constructions existantes. Cette précision figure au règlement dans le but de respecter l'arrêté Préfectoral du 29 novembre 2007. Il est de même pour l'accès aux réseaux, la règle à la gestion des eaux pluviales vise à ce que cette gestion soit assurée préférentiellement à l'échelle de la parcellle avant d'envisager le rejet dans le réseau.

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : l'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une certaine souplesse est conservée pour permettre leur mise en valeur.

La trame zones humides qui apparaît sur les plans de zonage correspond à l'inventaire des zones humides réalisé par la DREAL Basse Normandie par photodétection actualisé en 2014. Ce recensement n'est pas précis, il relève plus de la détermination de l'enveloppe de référence des zones humides qui identifie, à l'échelle du territoire du S.A.G.E., les secteurs de forte probabilité de présence de zones humides. La trame zones humides est produite à l'aide d'outils de détection intégrant les critères sols, hydrologie et végétation. Elle ne constitue pas une cartographie des zones humides et elle ne se substitue en aucun cas aux inventaires de terrain. Elle permet de guider les inventaires de terrain.

*** Les zones humides :**

- Une servitude a été délimitée au plan de zonage, en zone urbaine UB, en application de l'article L 151-41 5° alinéa du Code de l'Urbanisme qui précise : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La commune de Percy a choisi d'utiliser cet « outil » proposé dans le cadre de la mise en œuvre du PLU car elle souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain. Ce secteur bénéficie actuellement d'une desserte médiocre. La réflexion sur le devenir de ce secteur composé de bâtiments de services publics, de commerces et d'habitations mérite une réflexion approfondie. La durée des cinq ans laissera le temps à cette réflexion et permettra la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, où une mixité d'usage et fonctionnelle sera favorisée.

Toutefois, des actions sont déjà menées :

- La commune a déplacé en janvier 2017 les services techniques municipaux de la ville de Percy qui étaient auparavant logés dans des bâtiments très vétustes situés dans la zone de servitude de projet (parcelles AC 291 + 129). Ce relogement permet de laisser la place pour développer de nouveaux projets.
- Parmi ces projets, la construction d'une « Maison de 4 » (9 logements adaptés aux personnes handicapées en semi collectifs sur 1600 m² de terrain) est en réflexion : un cabinet d'ingénierie est en cours de recrutement.
- Les crédits nécessaires à la réalisation d'une étude d'aménagement du cœur de bourg sont inscrits au budget.

La commune de Percy a souhaité mettre cette zone en servitude de projets, bloquant celle-ci 5 ans, pour mener à bien durant cette durée une réflexion approfondie qui tient à cœur aux élus pour l'aménager avec harmonie.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée dans le but de respecter la densité fixée.

- Une marge de recul inconstructible d'une largeur de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la voie, figure au plan de zonage. Cette marge de recul a été définie en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, dont voici un extrait, qui précise : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » La RD999 figure à la liste des voies classées à grandes circulation, fixée par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Seules sont concernées par cette marge de recul inconstructible les zones agricoles et naturelles. Une règle dédiée à cette marge de recul figure au règlement littoral des zones agricoles et naturelles.

- Cette règle précise en zone A et N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité « Dans les marges de recul identifiées au plan, toute construction est interdite, sauf :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les réseaux d'intérêt public »

- Le patrimoine bâti protégé au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

La commune de Percy présente sur son territoire un patrimoine bâti identitaire en cœur de bourg mais également dans les hameaux des zones A et N qui ne fait, à ce jour, l'objet d'aucune protection.

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, un recensement des bâtiments et des éléments de constructions d'intérêt ont été repérés. Aujourd'hui, la commune souhaite pouvoir conserver ces éléments et protéger le patrimoine bâti du territoire. De ce fait, tous les éléments inventoriés ont été identifiés au plan de zonage renvoyant au règlement écrit à des prescriptions architecturales spécifiques.

Dans un rayon de 500m (porté au plan des servitudes d'utilité publique) autour de l'abbaye d'Hambye, toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.

• Les espaces boisés, alignement d'arbres et arbre isolé identifiés en application du L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Ces éléments ont été repérés au plan de zonage : l'objectif de la commune, à travers l'instauration de cette identification est d'assurer le maintien du taux de boisement à l'échelle du territoire communal.
Un recensement du réseau de haies a été réalisé à partir de la photo-aérienne de 2010 par photo-interprétation.

Le travail sur la protection du bocage s'est traduit par une réunion de travail sur l'intérêt des haies en avril 2015 avec la commission PLU. Lors de cette réunion, une proposition de méthodologie de recensement des haies à proche terg a été définie avec la définition de critères écologiques, économiques/ agronomiques, paysager et amélioration du cadre de vie.

En juillet 2015, un premier recensement des haies selon les cartes IGN et l'ortho-photo de 2010 (photo-aérienne) a été transmis à la commission urbanisme.

L'identification des haies a fait l'objet d'une protection différenciée. Il a été ainsi convenu que seraient proposées en haies protégées au titre de la loi Paysage L. 151-19 et article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- toutes haies repérées graphiquement, inclus en zones N (naturelles), composantes des trames vertes, associées aux vallées hydrographiques (Mont-Robin, Vallées de la Sienna, de la Gièze, du Tancrey, de la Dourquette...);
- toutes haies implantées dans les pentes prononcées, pour leur rôle anti-érosif;
- toutes haies en bord de routes ou chemins.

Suite à l'enquête publique et aux différentes remarques sur la protection des haies, il a été décidé de mettre à jour la protection des haies et de mettre sur un plan en annexe les haies repérées à titre informatif.

Les espaces boisés classés ont également été repérés au plan de zonage.

• La Trame Verte et Bleue :

La Trame Verte et Bleue est repérée au plan de zonage par l'addition des zones naturelles, comprenant toutes les vallées et fossés toujours en eau, les zones humides et en zones agricoles, les haies et parcelles boisées identifiées en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et les EBC.

• Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public. Les emplacements n° 1 à 4 ont été définis au bénéfice de la commune de Percy ont pour objet :

- L'élargissement de voie et aménagement d'un carrefour : ER n°1,
- L'aménagement d'un carrefour : ER n°2,
- Aménagement d'une liaison piétonne et d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales : ER n°3,
- Équipements publics à vocation de sports et de loisirs : ER n°4.

L'identification des haies a fait l'objet d'une protection différenciée. Il a été ainsi convenu que seraient proposées en haies protégées au titre de la loi Paysage L. 151-19 et article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- toutes haies repérées graphiquement, inclus en zones N (naturelles), composantes des trames vertes, associées aux vallées hydrographiques (Mont-Robin, Vallées de la Sienna, de la Gièze, du Tancrey, de la Dourquette...);
- toutes haies implantées dans les pentes prononcées, pour leur rôle anti-érosif;
- toutes haies en bord de routes ou chemins.

3 - Les justifications des motifs de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages et les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. Extrait de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

Huit orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, correspondant à des zones à urbaniser AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies précisent, pour les secteurs à vocation d'accueil de logements :

- Les densités moyennes à respecter : **15 logements à l'hectare** ;
- L'implantation des constructions, afin qu'elles bénéficient d'un ensoleillement maximal et permettent une optimisation de l'aménagement de la parcelle ;
- Le tracé des futures voies, qui vise à assurer non seulement l'accès aux futures constructions, mais aussi à prévoir des emprises pour le développement urbain à venir ;
- L'intégration paysagère des opérations futures par le maintien, le renforcement ou la réalisation des plantations ;
- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour certains secteurs.

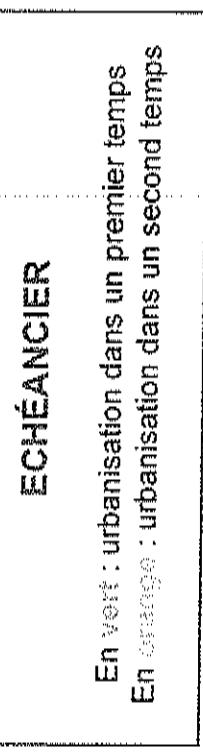
La commune a fait le choix de ne pas définir d'objectif de production de logement à vocation sociale pour deux raisons :

- Elle est déjà dotée d'un nombre de logements sociaux représentant 19,1% de son parc en 2012, avec des logements vacants qui ne trouvent pas preneur.

Ainsi, à ce jour, elle a une offre qui est supérieure à la demande. Il paraît opportun de signaler que si la commune n'affiche pas d'objectif de production de logement sociaux, cela ne l'empêche pas d'en produire à l'avenir.

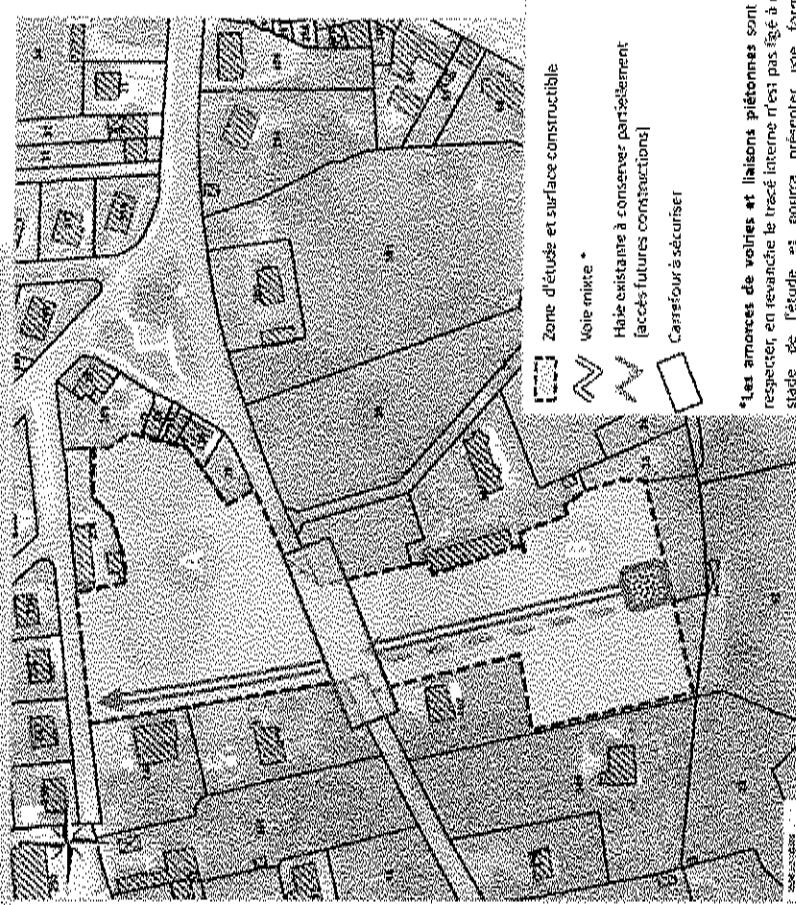
Réflexion de présentation du PLU

Localisation des secteurs d'OPAP



ÉCHÉANCIER

Secteur n°1 Le Clos Saint-Jean / Meslier



Un alignement de tilleuls anciens bordent la rue du Clos Saint Jean, c'est un site naturel s'ouvrant au sud sur de larges perspectives sur l'espace naturel en contrebas.

La plus grande partie du site est occupé par un espace pâture et sur sa partie Est, par des vestiges de verger attenant aux constructions implantées au carrefour aménagé rue du Général de Gaulle. Le terrain est relativement plat. Il jouxte au sud, le secteur du Clos Saint-Jean.

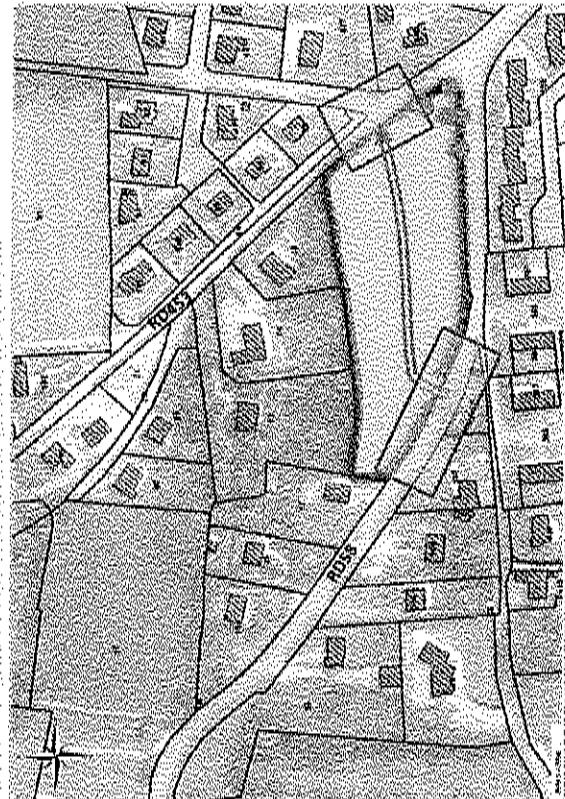
Ainsi, les deux zones A et B ont été regroupés en une seule OAP avec un carrefour d'entrée commun et sécurisé qui permettra de mieux marquer l'entrée sur l'agglomération. La voie de desserte du Clos St Jean débouchera temporairement sur une placette de retournement, en attendant un possible débouché au Sud dans les années à venir.

*les aménages de voiries et liaisons piétonnes sont à respecter en revanche le tracé interne n'est pas fixé à ce stade de l'étude et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Le secteur d'une superficie de 1,23 ha et 325 m² de voirie RD98 (passage entre les deux zones) pourra accueillir 15 logements.

Situé à l'Ouest du centre-bourg, le terrain est relativement plat et jouxte le secteur du Clos Meslier. Le site est actuellement le parc d'agrement d'une maison de maître.

Secteur n°2 La Cannière - Hamel au Doyen



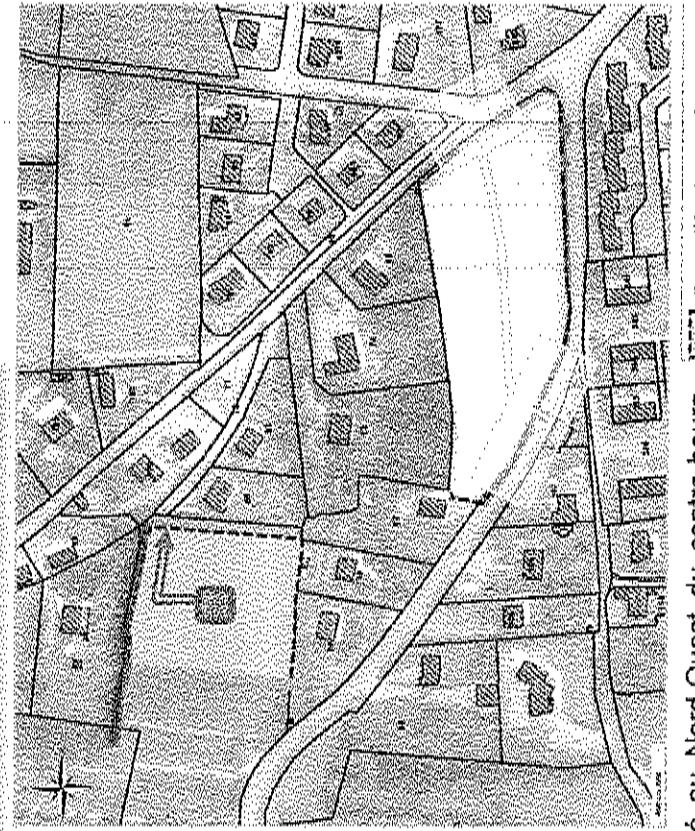
Situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy, ce secteur se situe au croisement de la rue de la Cannière et de la RD 58 / Hamel au Doyen.

Le site représente une surface totale de près de 8 500 m² et pourra accueillir 11 logements au minimum. L'ensemble du site est occupé par un verger (pommiers). Il est en surplomb par rapport à la RD453 mais avec des accès existants possibles sur la RD58 et à créer sur la RD453.

Le carrefour d'accès sur la RD58 sera aménagé pour sécuriser l'accès et mieux marquer l'entrée dans l'agglomération. Cela permettra de réduire la vitesse des automobilistes et protéger les piétons.

*Les aménages de voiries et liaisons piétonnes
sont à respecter, en revanche le tracé interne
n'est pas figé à ce stade de l'étude et pourra
présenter une forme différente lors de la
réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur n°3 La Cannière - Gousseline



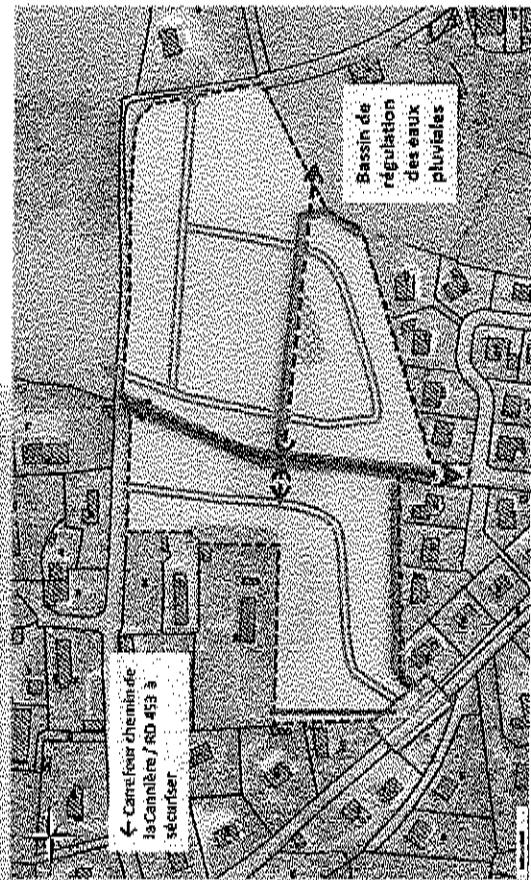
Situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy dans le secteur de la Cannière. Ce secteur marque l'entrée de la commune depuis la RD58.

Le site représente une surface totale de 4 400 m² et pourra accueillir 5 logements.

L'ensemble du site est occupé par une prairie. La topographie très marquée d'est en ouest avec un point bas vers la RD58 offre des vues remarquables vers la vallée. Une haie bocagère est implantée en limite nord du site.

*Les aménages de voiries et liaisons piétonnes
sont à respecter, en revanche le tracé interne
n'est pas figé à ce stade de l'étude et pourra
présenter une forme différente lors de la
réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur n°4 Le chemin de la Cannière



Situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy, le secteur est bordé au nord par le chemin de la Cannière et le chemin de la Douve qui représente 3,55 hectares qui pourra accueillir 43 logements minimum. Il est constitué de deux sites, séparés par le chemin rural « des fusillés ». L'ensemble du site est composé de champs cultivés, espaces pâturés et par un verger de pommeiers. Le chemin rural des Fusillés bordés par des haies bocagères de qualité est un élément d'intérêt paysager et patrimonial majeur.

Le carrefour du chemin de la Cannière avec la RD 453 sera aménagé pour améliorer la visibilité et sécurisé la circulation. Il sera de même pour la future extension urbaine sur la rue de la Cannière. La parcelle située au sud-est de la zone a été intégrée au périmètre de l'OAP (bassin).

Secteur n°5 La Douve



Carrefour à sécuriser
Périmètre de l'OAP avec emplacement réservé pour la régulation des eaux pluviales
Zone d'étude et surface constructible
Voie mixte à double sens*
Chemin creux à conserver
Principe de liaison piétonne
Reliques de vergers à conserver - renouveler
Haie existante à conserver
Haie sur talus à conserver
Chemin d'accès à conserver

*Les aménagements de voies et halles piétonnes sont à respecter, en revanche le tracé intérieur n'est pas figé à ce stade de l'étude et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Situé au Nord-Ouest du centre-bourg de Percy dans le secteur de la Douve, en entrée de commune depuis la RD999, le site est bordé au Sud par la RD999. Il représente une surface de 1,1 hectares mobilisable et comprend plusieurs bâtiments dont des habitations et d'anciennes dépendances agricoles qui sont implantées dans des prairies encore pâturées et un ancien verger de pommeiers. Cet ensemble présente un intérêt paysager intéressant à conserver comme élément qualitatif et marquant d'entrée de ville. Des densités variées de constructions sont proposées sur ce secteur. Un seul accès est envisagé sur la RD999.

Zone d'étude et surface constructible
Voie mixte à double sens*
Chemin à conserver
Principe de liaison piétonne
Parcelle bâtie récemment ou jardin
Haie existante à conserver
Haie sur talus à conserver
Constructions existantes
Quelques pommeiers à conserver ou renouveler
*Les aménagements de voies et halles piétonnes sont à respecter, en revanche le tracé intérieur n'est pas figé à ce stade de l'étude et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur n°5 La Croûte



Situé à l'Est à l'entrée de la commune par la RD98, le secteur d'une surface de 0,62 hectare pourra accueillir 7 logements au minimum.
Une haie existante est à conserver dans l'aménagement futur du site.

Cette zone paraît être un développement linéaire à l'urbanisation mais il est à noter que les parcelles présentent un déni velé en partie Sud. Ainsi, seul le Nord est repéré comme étant constructible.

Accès potentiel

Secteur n°7 La Monnerie ZA



- Zone d'étude et surface constructible à vocation d'activité :
- Haie existante à conserver
- Haie sur talus à conserver
- Haie horagère à créer
- Accès à la zone*
- Carrefour à sécuriser

*Le nombre d'arbres de volines est à respecter, en revanche la situation de ces arbres n'est pas fixée à ce stade de l'étude et pourra présenter une autre situation lors de la réalisation de l'aménagement de ce site.

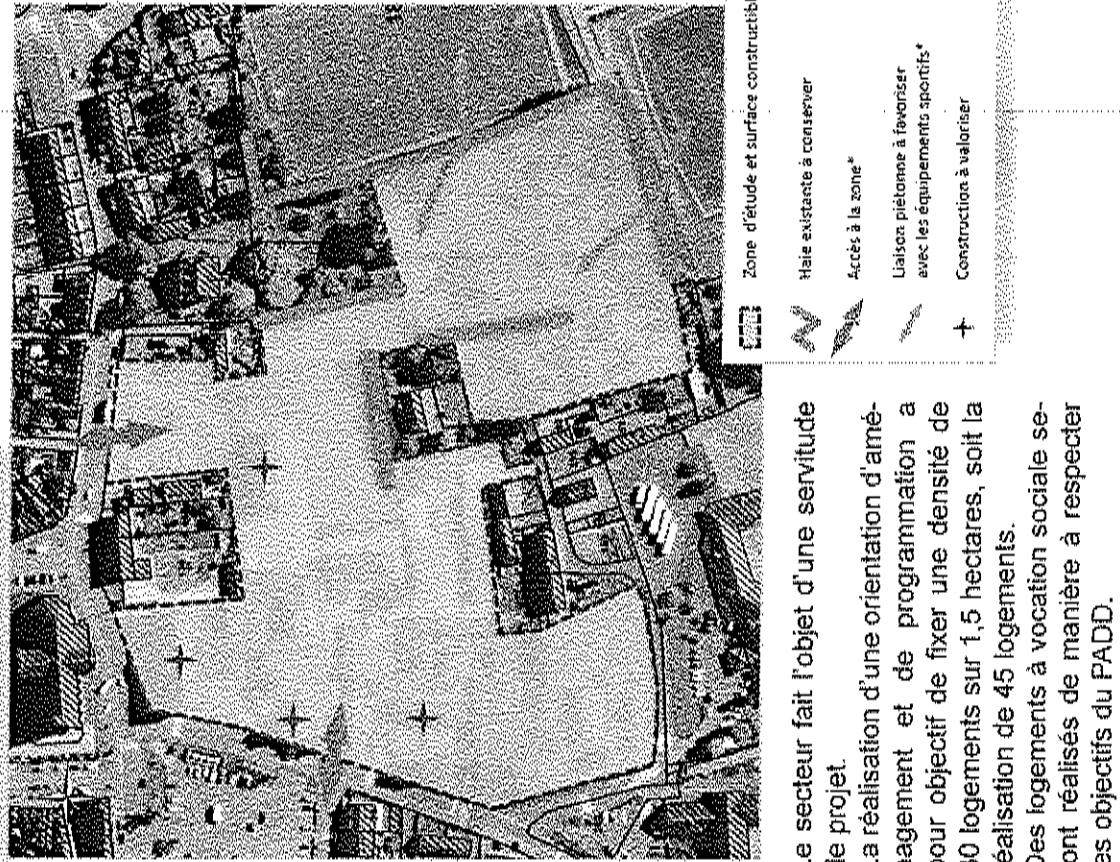
Le secteur de la Monnerie, à destination d'accueil d'activités économiques, est compris en zone AUX (5,2 ha). Il a été défini une seule et même OAP sur ce secteur afin d'assurer la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone.

Pour sécuriser au maximum le nouveau carrefour, un travail particulier sera fait sur les accès :

- accès sud : des aménagements sont prévus afin qu'il soit parfaitement visible en venant de Villedieu, taille et suppression des haies 250 mètres en amont du carrefour,
- accès nord : l'implantation du carrefour à sécuriser est décalée le plus possible au nord afin de ne pas empiéter sur l'amorce de la section à 3 voies.

La commune a eu accord du département pour la création d'un giratoire sur la RD999. Il y a donc de fortes possibilités que le carrefour à sécuriser soit réalisé sous forme de giratoire qui aura pour vocation d'améliorer l'accès à la future zone d'activités.

Secteur n°8 Secteur central



Le secteur fait l'objet d'une servitude de projet.

La réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de fixer une densité de 30 logements sur 1,5 hectares, soit la réalisation de 45 logements.

Des logements à vocation sociale seront réalisés de manière à respecter les objectifs du PADD.

4 - L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

► La protection de l'environnement naturel

Initialement, la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols où les haies replantées ou créées lors du remembrement sont repérées et une inscription en « espaces boisés classés » est faite au plan de zonage. Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de Percy, des travaux d'inventaire du patrimoine naturel ont été effectuées : l'inventaire des haies qui a été réalisé à partir de la photo-aérienne de 2010 par photo-interprétation.

Ces éléments sont identifiés au plan de zonage du P.L.U. ce qui a participé à affiner le dessin des limites entre les zones urbaines et à urbaniser et les zones naturelles et agricoles.

Ainsi, la mise en œuvre du présent P.L.U. assurera :

- L'identification des éléments du patrimoine naturel au titre du L. 151-19 du Code du l'Urbanisme, visant à préserver le taux de boisement et de haies existant aujourd'hui.
- La préservation de la zone naturelle et les vallées.
- L'identification des zones humides par un figuré spécifique, sur le plan de zonage, rattaché à des règles visant à préserver ces espaces sensibles.

L'association de ces différents outils figurant au Code de l'Environnement, permet d'assurer la protection de l'environnement de Percy.

► La préservation de l'activité agricole

La commune de Percy compte 39 exploitations professionnelles sur son territoire. La commune a consommé des surfaces agricoles dans le cadre de l'application de son POS. La mise en œuvre du présent projet permettra de combler les reliquats existants entre les différentes opérations réalisées ces dix dernières années et ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Le projet de PLU permet le maintien en zone agricole de 71,0% du territoire communal.

► La préservation du patrimoine bâti et de l'identité de Percy

Ces dernières années, de nouvelles constructions ont vu le jour dans les hameaux sans logique avec l'habitat ancien. Pour assurer la préservation du patrimoine bâti, un recensement de bâtiments anciens comme des corps de fermes anciens, des longères ou de petits bâtiments annexes font l'objet d'une identification au titre L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, des constructions ont été identifiées comme susceptibles de changer de destination. Cela assurera à terme la préservation du patrimoine bâti et l'occupation de ces constructions.

Parallèlement, pour la zone urbaine et à urbaniser, il a été défini des prescriptions architecturales par l'élaboration d'un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales visant à assurer la mise en œuvre d'une certaine harmonie d'ensemble des constructions afin d'assurer le maintien de l'identité paysagère de Percy.

5 - Analyse des superficies

5.1 - Tableau des superficies

Type de zone	Révision n°1 POS (en hectare)	Élaboration P.L.U. (en hectare)	Variation POS/P.L.U. (en ha)
UA [Centrale]	9,7	UA [Centrale]	6,1
UC [périurbaine]	81,6	UE [périurbaine]	76,0
US [équipements]	11,0	US [équipements]	5,6
UX [activités]	11,2	UX [activités]	9,4
Total zone urbaine	113,5	97,1	-16,4
INA [habitat]	24,0	AU [o urbanisé]	3,3
INAX [activités]	5,0	AUX [activités]	5,8
ZNA [habitat]			
Total zone à urbaniser	29,7		
Total zone à urbaniser	143,2		
Zone naturelle	15,7		
ND	33,2	I.1 [naturelle]	9,4
Total zone naturelle	48,9	NC [capitale]	14,3
NC (ignoré)	413,2		
Zone Agricole	3141,6	A.1 [agricole]	911,2
Total zone agricole	3141,6	AX [activités]	+246,0
Superficie totale communale	3704		2629,7
			510,2
			231,4
			3734

5.2 - La capacité d'accueil réelle de logements en zones A Urbaniser (AU)

Type de zone	Révision n°1 POS (en hectare)	Élaboration P.L.U. (en hectare)	Capacité d'accueil minimum	Capacité d'accueil moyenne
			Site et surfaces	
Le Clos Saint-Jean/Meslier (1,23 hectare)			15	12,5 logements par hectare
La Cannière - Homme du Doyen (0,85 hectare)			11	13 logements par hectare
La Cannière - Gouissene (0,44 hectare)			5	11 logements par hectare
Le Chemin de la Cornière (3,55 hectares)			43	12 logements par hectare
La Douve (1,1 hectare)			13	12 logements par hectare
La Croûte (0,62 hectare)			7	11 logements par hectare
Au total 7,8 hectares			94 logements	12 logements par hectare

Il est envisagé l'accueil de 94 logements minimum sur les secteurs retenus dans le cadre des OAP sur les zones AU sur la période d'application du P.L.U. La commune a souhaité comptabiliser l'ensemble des opportunités sur son territoire. Il est à noter que dans le cadre de la mise en œuvre du projet, la commune ouvre à l'urbanisation et à l'accueil de nouveaux logements, 7,8 hectares mobilisables.

Pour atteindre ses objectifs de production de logements la commune compte sur :

- son projet de renouvellement urbain du centre-ville de 45 logements,
- la densification du tissu bâti, par des initiatives individuelles,
- les changements de destination des constructions en campagne (au total, 138 constructions ont été recensées dont 22 au sein d'exploitations agricoles).

Les appellations entre la révision n°1 du POS et le P.L.U. sont sensiblement les mêmes. Il y a tout de même eu une simplification concernant les zones à urbaniser.

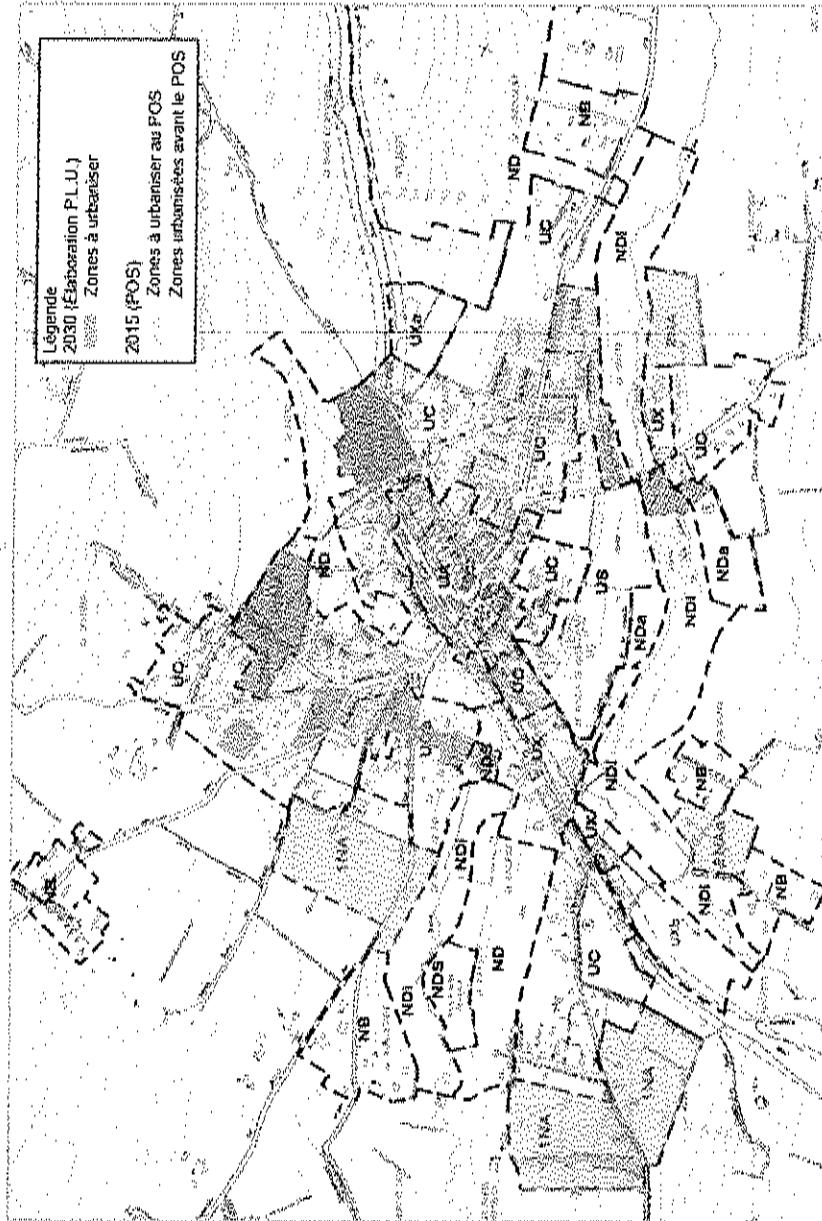
Les surfaces entre le POS et l'élaboration du P.L.U. ont diminué pour la plupart, seule la zone naturelle a vu sa superficie réévaluée avec une augmentation de plus de 500 hectares.

5.3 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Surfaces urbanisées à vocation d'habitation	Surfaces totales (extension du développement urbain + densification)	Nombre de logements par an	Densité moyenne	Consommation de l'espace annuelle
2002 - 2015 POS en vigueur	14 hectares	14	7 logis/ha	1,27 hectare par conséquent la division de parcelles existantes.
2015-2030 Élaboration P.L.U.	11,2 hectares	10	12 logis/ha	0,52 hectare

Le projet de P.L.U. a été établi à l'horizon 2030. La densité envisagée au sein des opérations futures de 12 logements par hectare, et une moyenne globale de 15 logements par hectare (opération de renouvellement urbain incluse), assurant le respect des objectifs du SCoT. La commune a souhaité optimiser au maximum les surfaces urbaines en facilitant la densification et par conséquent la division de parcelles existantes.

Calcul de la consommation annuelle de l'espace du PLU :
7,8 ha de surface mobilisables en zones à urbaniser (AU) / 15 ans
(échéance du PLU) = 0,52 ha par an



5.4 - Les capacités de densification du tissu urbain existant

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé sur la commune de Percy (document détaillé en annexes). Il a permis d'évaluer le potentiel foncier constructible et mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

Un potentiel de densification de l'ordre de 7 hectares pour les zones « opération d'ensemble » et de 0,34 hectare pour un secteur de renouvellement urbain, a été identifié.

Concernant l'inventaire des fonds de parcelles et divisions parcellaires, celui-ci a permis de recenser 7,26 hectares potentielles à l'enveloppe urbaine.

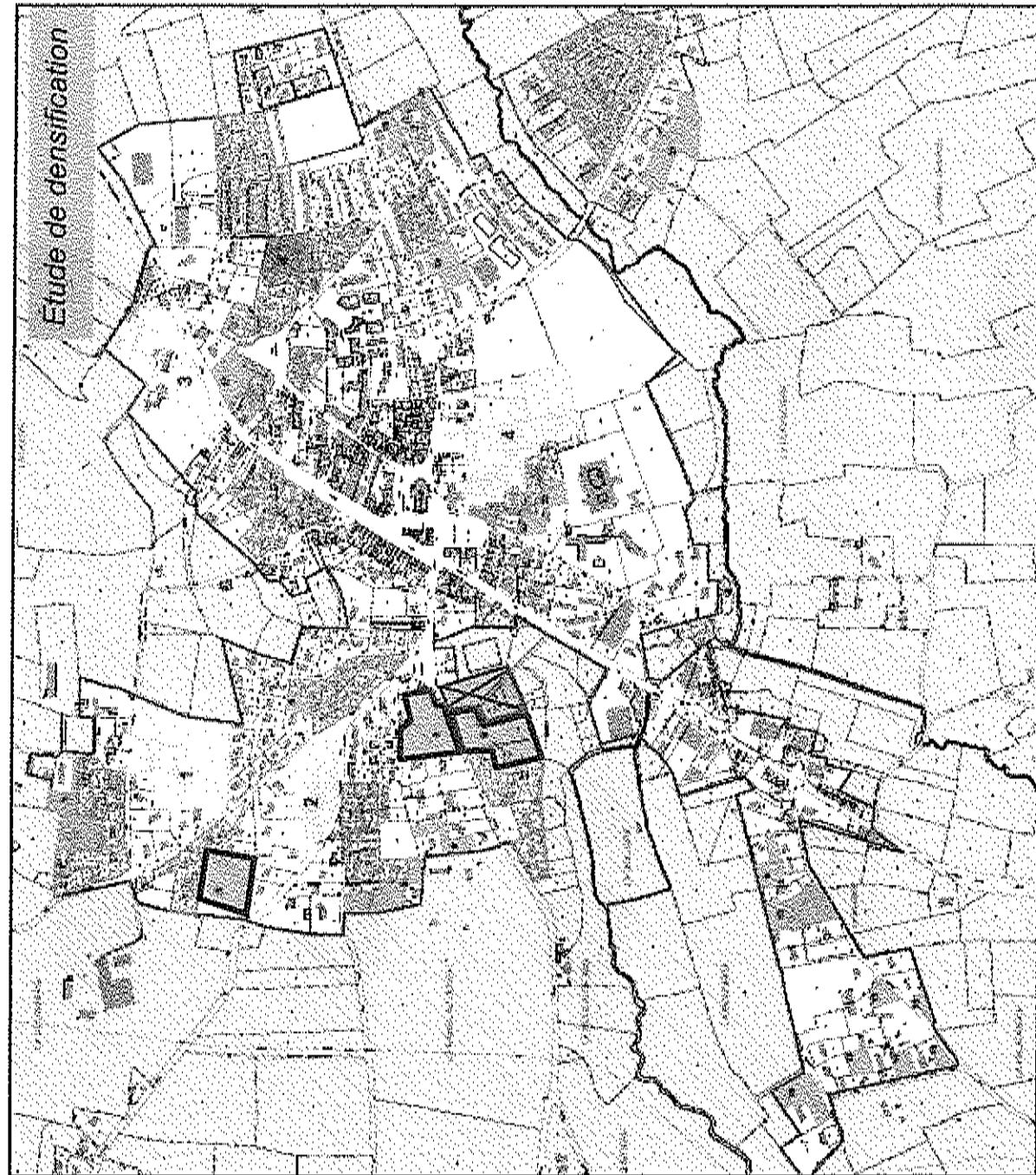
Au total, un potentiel de densification de 14,6 hectares a été évalué dans l'enveloppe urbaine. Dans le cadre de la définition du plan de zonage, les capacités de densification identifiées au présent plan ont fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser. Quelques espaces sont conservés dans le but d'assurer la préservation de jardins constituant un écrin de valorisation du bâti existant. Au final, 4,7 ha sont compatibles comme mobilisables par densification. Toutefois, nombre de ces capacités dépendent de la volonté des propriétaires d'unités bâties importantes, de diviser leur propriété. Ainsi, il est estimé une proportion de rétention foncière à hauteur de 60% soit 1,9 hectares.

JUSTIFICATIONS DE L'UTILISATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION POUR LE PROJET DU PLU

Potentiel de densification identifié en mars 2015 à partir du périmètre de la zone Urbaine du POS : 14,6 ha

Ces 14,6 ha ont été pris en compte dans le projet de PLU en :

	Total	Secteur de projet (en 1.1.1 et 1.5.2)	5,1 ha
Protection des sites à protéger (en 1.1.1 et 1.5.2)			1,5 ha
Projet de terrains en friches (en 1.1.1 et 1.5.2)			0,9 ha
Potentiel de densification en zone U			2,4 ha
Potentiel de densification en zone U			4,7 ha
Total	14,6 ha		



JUSTIFICATIONS DES SURFACES DÉDIÉES A L'HABITAT DANS LE PROJET DU PLU

Ces surfaces prennent en compte les zones AU et la densification de la zone Urbaine. (cf. page 5 du PADD).

Calcul des surfaces totales
(extension du développement urbain + densification)
=

Surface AU	5,1 ha (étude densification) + 2,7 ha (projet extension PLU)	7,8 ha mobilisables Cf. page 122 du rapport de présentation
Densification de la zone urbaine	1,9 ha correspondant à 60% de rétention foncière sur le potentiel de densification en zone U (4,7 ha)	3,4 ha
TOTAL		11,2 ha

Ces 11,2 ha rentrent dans l'enveloppe des surfaces totales définies comme orientation dans le PADD débattu le 8 décembre 2015 soit 12 hectares au maximum.

JUSTIFICATIONS D'ENVIRON 150 LOGEMENTS EN 15 ANS EXPRIMÉES DANS LE PADD

Pour atteindre ses objectifs de production de logements, la commune compte :

- sur le développement des zones à urbaniser,
- sur son projet de renouvellement urbain du centre-ville,
- sur la densification du tissu bâti par des initiatives individuelles,
- sur les changements de destination des constructions en campagne (au total, 138 constructions ont été recensées dont 22 au sein d'exploitations agricoles).

Potentiel logements en zone A8 suivant les CAP (densité variant de 10 à 15 logements/ha)	94 logements
Surface à urbaniser	1,5 ha x 30 logts/ha = 45 logements
Constructions possibles en densification	1,9 ha x 12 logts/ha = 23 logements
Changement de destination	1 logement par an = 15 logements
TOTAL	177 logements

Synthèse :

OAP	94 logements	12 logts/ha		
Servitude L 151-41 5°	45 logements	30 logts/ha	1,5 hectares	
Renouvellement urbain				
Constructions possibles en densification	23 logements	12 logts/ha	1,9 hectares	
Changement de destination	15 logements	/	/	
TOTAL	177 logements	15,8 logts/ha	11,2 hectares	

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en terme de logements pour accroître la population et de disposer d'environ 150 logements pour permettre l'accueil d'environ 320 habitants supplémentaires soit au total 2 650 habitants à l'horizon 2030.

Afin de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, il s'agit de :

- Privilégier l'urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés – dents creuses et fond de parcelles - (4 ha) ;
- Atteindre une densité de 12 logements à l'hectare au sein des zones d'urbanisation à venir (OAP) et de 30 logements à l'hectare dans la zone de renouvellement urbain (servitude du centre-ville), soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Définition des indicateurs de suivi en application de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

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. »

- La production annuelle de logements et la consommation de l'espace :

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de PC déposés pour création de logements										
Surface totale des lots										
Densité moyenne										

- La préservation des haies, tous types de zones confondues :

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Linéaire initial (en mètres)	/									
Linéaire supprimé (en mètres)	/									
Linéaire créé (en mètres)	/									

- En 2030, la commune devra procéder à cette analyse des résultats de l'application de son P.L.U. et pourra justifier du respect ou non de l'application de son projet au regard des éléments ci-dessus.

6 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.

6.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Extrait du registre des délibérations du 29 avril 2014 :

Conseil Communautaire - Conseil de l'Intercom du Bassin de Villedieu

« Le canton de Percy a fusionné au 1^{er} janvier 2014 avec les Communautés de Communes du canton de Villedieu-les-Poëles, du canton de Saint-Pois et des communes de Sainte-Cécile et du Tanu pour devenir la **Communauté de Communes Villedieu Intercom**.

Considérant la complexité du sujet suite à la fusion des Communautés de Communes, l'adhésion au SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a fait l'objet d'une analyse particulière.

De ce fait, le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) confirme qu'au titre du Code de l'Urbanisme une nouvelle Communauté de Communes ne peut être représentée dans deux SCoT.

Le canton de Percy appartenait historiquement au SCoT du Pays Saint-Lois avant la fusion des Communautés de Communes.

Etant donné que la majorité de la population est située dans le périmètre de ce SCoT, la nouvelle Communauté de Communes a été intégrée de plein droit dans le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel au 30 juin 2014.

Par délibération du 29 avril 2014, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- Décide du retrait du SCoT du Saint-Lois,

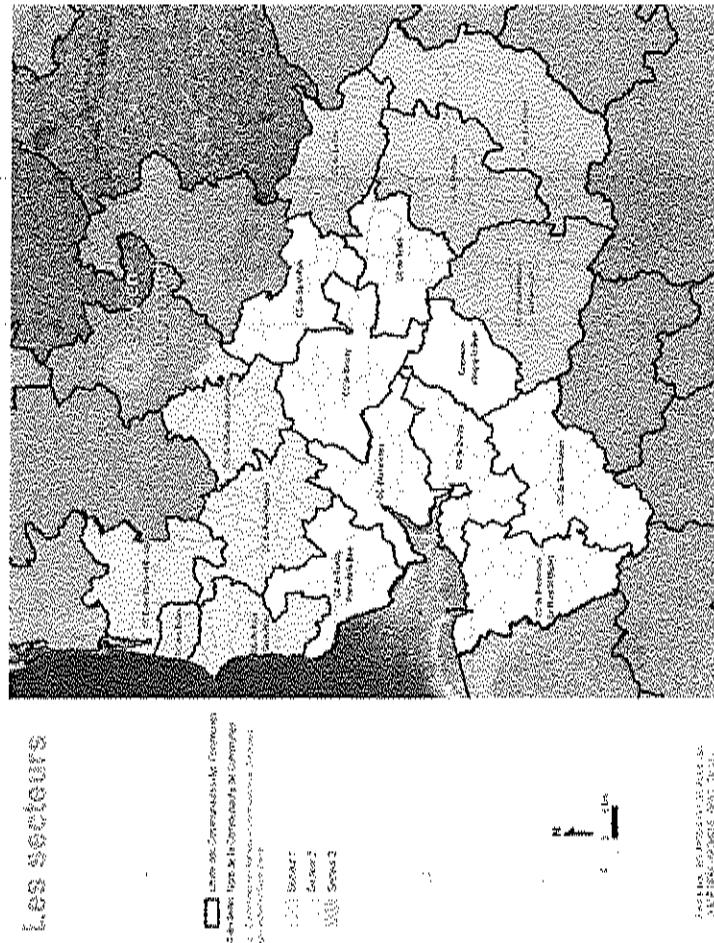
- Adhère le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel pour la totalité de son territoire.

Toutefois, tant que le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel n'aura pas été révisé, le territoire du Canton de Percy est situé en « zone blanche » .»

Ces objectifs ne s'appliqueront qu'au moment où le SCoT sera révisé et qu'il intégrera le territoire du Canton de Percy au périmètre.

Toutefois, il paraît important d'interpréter le DOG du SCoT afin de déterminer une densité de lotements à l'heure dans le PLU.

La commune de Percy a retenu une densité moyenne de 15 log./ha



6.2 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (S.D.A.G.E) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 2016-2021.

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT, article L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme), les plans locaux d'urbanisme (PLU, art. L. 151-1 du même code) et les cartes communales (article L. 160-1 et suivants du même code) doivent être compatibles ou rendus compatibles 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 S.D.A.G.E. ».

En termes d'urbanisme en particulier, affirmer qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec un S.D.A.G.E. ne signifie pas que le PLU peut contenir des règles de même nature que celles que l'on est en droit de s'attendre à ne trouver que dans le S.D.A.G.E. Par ailleurs, le S.D.A.G.E. n'a pas vocation à introduire dans les documents d'urbanisme des éléments qui ne sont par ailleurs pas prévus par les textes réglementaires qui les encadrent.

Le code de l'urbanisme inscrit néanmoins la protection des écosystèmes et des milieux naturels dans les objectifs des documents d'urbanisme. Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure. Suite à cette adoption, le préfet coordinateur de bassin a arrêté le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté, publié au JO du 20 décembre 2015, rend effective la mise en oeuvre du SDAGE depuis le 1er janvier 2016.

Ce nouveau plan de gestion définit les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses mais qui restent现实istes. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

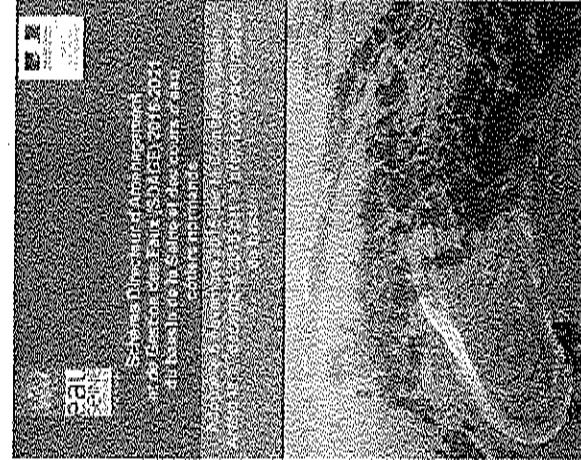
Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions. Le S.D.A.G.E. du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands s'organise autour de 8 défis issus d'un ensemble d'objectifs.

Ces défis comprennent à leur tour des orientations. Ces orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir pour atteindre les objectifs d'amélioration ou de non détérioration des eaux. Le S.D.A.G.E. comprend 35 orientations. Enfin, chaque orientation comprend une ou plusieurs dispositions. Elles constituent des textes très précis car elles indiquent les actions à mener, peuvent fixer des règles et des objectifs quantitatifs et ont une valeur juridique.

Le S.D.A.G.E. comprend 145 orientations. Toutes les orientations et dispositions ne relèvent pas du champ d'application du P.L.U. mais le document d'urbanisme, en tant que projet d'une collectivité, se doit d'être compatible avec ces points.



6.3 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Sienne, Soulles, côtiers ouest du Cotentin

En cours d'élaboration

6.4 - Le Plan Régional Pour La Qualité de L'Air (PRQA)

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (loi LAURE) du 30 décembre 1996 et précisé par un décret du 6 mai 19981. Dans sa première version, le PRQA était élaboré par les Services de l'Etat.

Les PRQA des Régions Basse et Haute-Normandie, ont respectivement été approuvés en juin 2001 et en décembre 2001 par les Préfets de Région, pour une durée de cinq ans. Par la suite, l'élaboration du PRQA a été confiée aux Conseils Régionaux par la loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002.

En 2007, une fois les premiers PRQA venus à échéance, les Régions Basse et Haute-Normandie se sont engagées dans leur révision.

Les travaux d'élaboration ont ainsi commencé début 2008. Un Comité Consultatif a été mis en place pour suivre les travaux. Il regroupe des acteurs bas et haut normands issus de différents collèges :

- représentants des collectivités territoriales,
- représentants des services de l'Etat et organismes assimilés,
- représentants d'associations, d'organismes de surveillance et personnes qualifiées,
- représentants des activités économiques,
- industriels.

Ce Comité, co-présidé par Messieurs les Présidents Beauvais et Le Vern, s'est réuni pour la première fois le 9 juillet 2008 à Rouen. En octobre et novembre 2008, à Caen et Rouen, des groupes de travail thématiques se sont réunis afin de réfléchir au diagnostic et aux orientations à inscrire dans le PRQA.

Entre décembre 2008 et mars 2009, les services techniques des Régions, les Associations Agrées de Surveillance de la Qualité de l'Air et certains membres du Comité se sont mobilisés pour rédiger un avant-projet de document.

Entre mars et mai 2009, une phase de recueil d'avis et de complément de cet avant-projet est prévue pour arriver au projet de PRQA présenté au Comité le 5 mai 2009 lors d'une séance coprésidée par les Présidents Beauvais et Le Vern.

Entre temps, le projet de Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 du 12 juillet 2010 (n°2010-788), a été présenté le 7 janvier 2009 en Conseil des Ministres. Dans son article 22, cette loi prévoit la mise en place de Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), élaborés conjointement par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional. Ces schémas remplaceront le Plan Régional de la Qualité de l'Air et le Schéma Régional Eolien. Quand les Conseils Régionaux ont pris connaissance de ce projet de loi fin 2008, l'ensemble des acteurs s'était déjà fortement mobilisé pour participer à la construction du PRQA.

Les textes définitifs du Grenelle 2 n'étant pas encore votés et le contenu des décrets d'application pas encore connu, les Régions ont décidé de poursuivre l'élaboration du PRQA afin de valoriser le travail déjà réalisé et de continuer sur la dynamique lancée. Cependant une attention particulière est portée à définir des orientations compatibles avec une préservation du climat, une maîtrise de l'énergie et un développement des énergies renouvelables, dans l'hypothèse de l'intégration future du PRQA, en tant que potentiel « Violet Air » des SRCAE.

En Basse-Normandie, les orientations sont au nombre de 8, définies autour des thèmes suivants :

- les connaissances,
- les actions,

- l'information et la communication.

Chacune d'entre elles couvre un champ plus large mais, globalement, on retrouvera à peu près les mêmes recommandations dans l'un ou l'autre des documents. Seulement, elles sont définies un peu différemment : chaque orientation contient un argumentaire, des pilotes et partenaires, un objectif et des actions plus ou moins précises à mettre en place dans le cadre de cette orientation. Les acteurs à impliquer sont mentionnés de façon générale pour l'ensemble de l'orientation.

Sur la base du bilan établi à partir des précédents Plans Régionaux de Qualité de l'Air (cf. Bilan des PRQA en cours, pages 9 à 12) et de l'état actuel des connaissances sur la pollution atmosphérique et des spécificités des régions Basse et Haute-Normandie, notamment des zones où des populations sensibles (cf. « Inventaires et Enjeux », pages 13 à 139), le PRQA définit des orientations à suivre dans les prochaines années pour améliorer la qualité de l'air à l'échelle des deux régions.

Il convient toutefois de rappeler que le PRQA est un document d'orientation et non de planification. Les actions sont plutôt de l'ordre de la préconisation. Malgré tout, le projet de PLU, de Perry respecte à son échelle, les préconisations du PRQA.

6.5 - Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

« Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est un document stratégique et prospectif, dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques ».

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'Etat, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture...), associations de protection de l'environnement... Ce schéma définit de grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme...).

Il doit permettre de renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales concernant des domaines aussi variés que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables (éolien, bois, solaire,...), le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et urbanisme, l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles...

Pour que le développement économique de la région s'inscrive dès à présent, et dans la durée, sur une nouvelle trajectoire, moins émettrice de polluants atmosphériques et en gaz à effet de serre, le SRCAE doit être largement partagé et faire l'objet d'une implication de l'ensemble des acteurs régionaux.

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Basse-Normandie comprend plusieurs parties :

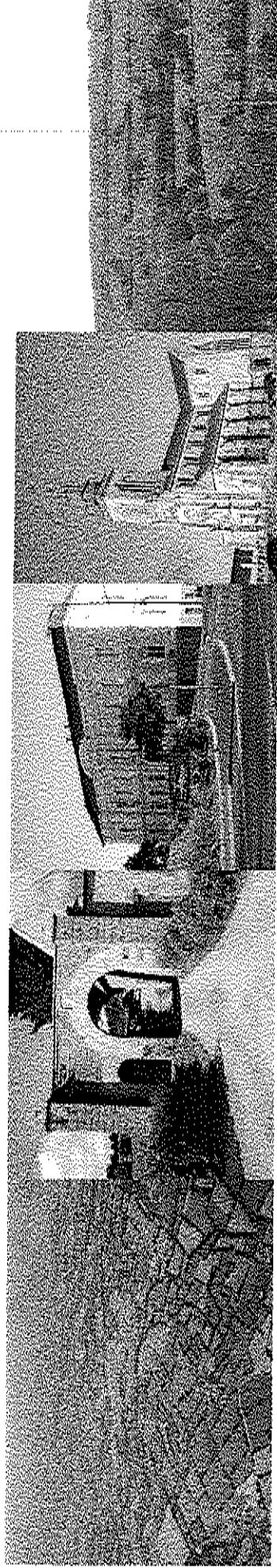
- Un rapport d'état des lieux dressant le diagnostic et les enjeux régionaux en matière de consommation d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques, de production d'énergie renouvelable (EnR), de vulnérabilité du territoire aux changements climatiques ;
- Un exercice prospectif d'efficacité carbone et de développement des énergies renouvelables ;

- Un document d'orientations visant à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à la réduction de la demande, à la réduction des émissions de gaz à effets de serre et de polluants atmosphériques, au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation du territoire bas-normand aux effets des changements climatiques,

- Différentes annexes dont le schéma régional éolien (SRE) arrêté par le préfet de la région Basse-Normandie, préfet du Calvados le 28 septembre 2012. » (source : www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr).

Le projet de PLUJ de Percy est compatible avec le SRCAE de la Région Basse-Normandie.

Commune déléguée de Percy
Plan Local d'Urbanisme



2 ▶ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

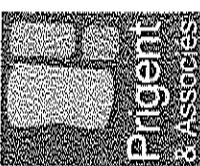
2

Projet de PLU ARRÊTE
par délibération du Conseil Municipal en date du 27.09.2016

Projet de PLU APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire en date du 29.06.2017

PRIGENT & Associés

JOSEPH PRIGENT & ASSOCIÉS
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) présente le projet de développement de PERCY pour les années à venir.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. (Art. L.151-5 du Code de l'urbanisme).

Le P.A.D.D. est la « clé de voûte » du P.L.U. : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement littéral et graphique (zonage) doivent respecter les orientations générales du PADD et être cohérents avec elles.

Compte tenu du diagnostic global et des enjeux du territoire de PERCY, il est proposé de décliner le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en grandes orientations stratégiques envisagées sur les douze prochaines années.

Si ces orientations sont déclinées par thèmes, chacun d'entre eux est indissociable des autres. L'approche du projet doit se concevoir de manière nécessairement transversale dans le respect du concept de développement durable.

En substance, il est projeté que Percy se développe dans le respect de son identité rurale et bocagère.

L'urbanisation doit pouvoir évoluer dans un territoire caractéristique préservé, marqué par un relief prononcé et des vallées hydrographiques emblématiques ;

L'urbanisation future doit être optimisée en profitant des secteurs non bâtis ou à requitaliser à l'intérieur de son aire urbaine ; Le patrimoine bâti, sur le reste du territoire, doit pouvoir être valorisé L'habitat se développera principalement autour du bourg afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La trame verte et bleue ainsi que l'ensemble des ressources naturelles de Percy doivent être mieux protégées et valorisées, profitant ainsi davantage au cadre de vie des Percyais actuels et futurs ;

Le paysage identitaire de Percy, composé notamment par le bocage, les vallées, le relief prononcé... doit être pérennisé ;

L'urbanisation nouvelle de Percy doit poursuivre la diversité urbaine du bourg et la mixité sociale et générationnelle ;

L'aire urbaine de Percy et le reste du territoire doivent permettre des modes de déplacements apaisés et alternatifs à la voiture ;
Percy doit poursuivre son offre d'équipements, de services et d'activités économiques, en corrélation avec l'évolution des besoins de la population ;

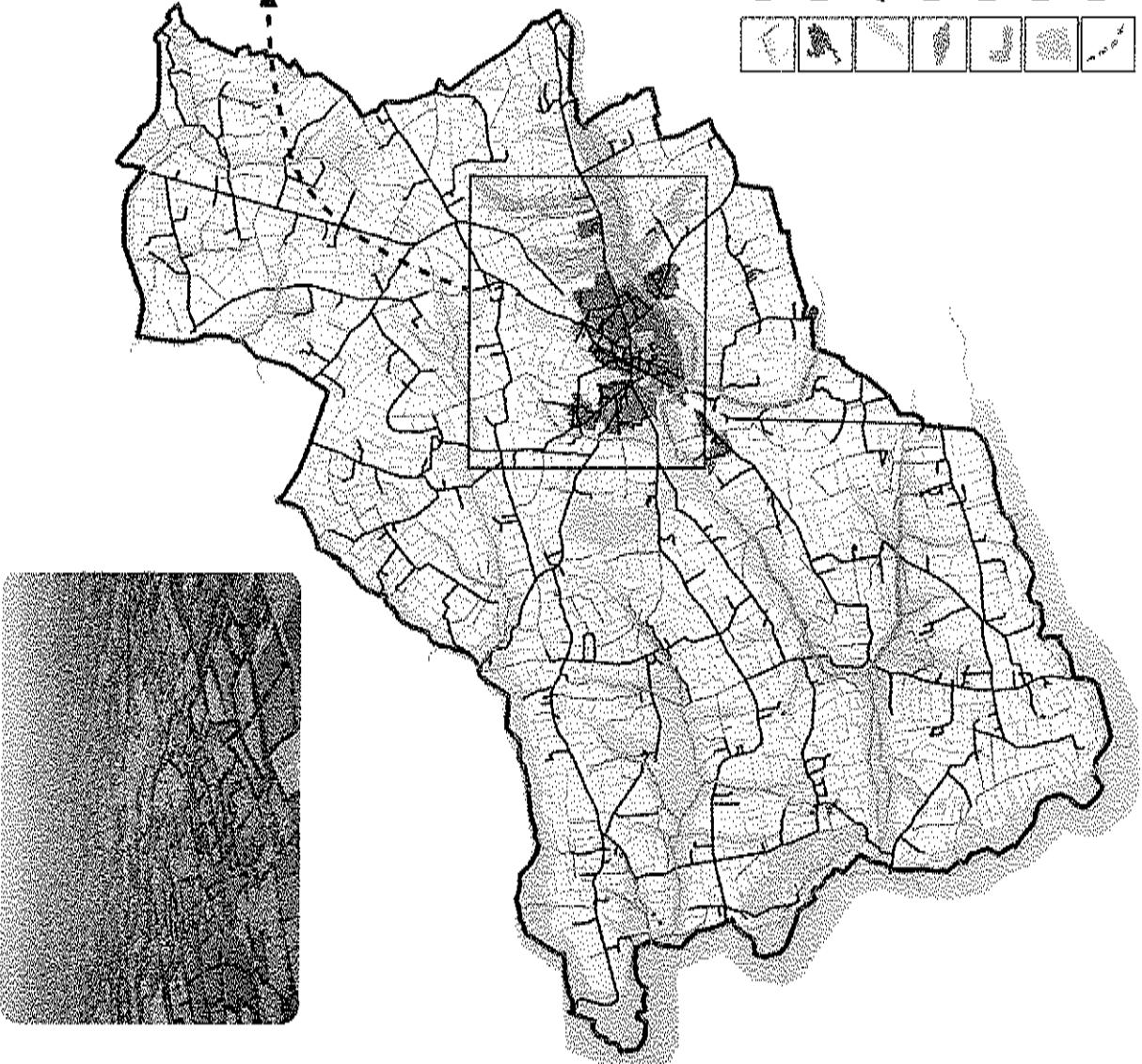
Ce projet prévoit une consommation raisonnée de l'espace agricole. Il implique 17 hectares de consommation des espaces naturels et agricoles, nécessaires au développement de la commune, sur les douze prochaines années. Soit une consommation moyenne envisagée de 1.13 ha./an ;

UN DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX POUR UN FUTUR DE NOTRE TERRITOIRE

- Affirmer un positionnement de pôle de proximité
- Garantir la pérennité de l'identité rurale et bocagère de Percy

- Reconquérir le centre-bourg par la densification et la mutation des espaces bâtis, en tenant compte des morphologies existantes ;
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble innovante en cœur de bourg ;
- Valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville, notamment par la requalification et la création d'une nouvelle zone d'activité à la Monnerie ;
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines, l'innovation architecturale, la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des aménagements en conjuguant avec le patrimoine bâti existant, dans l'espace urbain et rural ;
- Requalifier les espaces publics en favorisant le retour de la « nature en ville » et le renforcement de la convivialité ;
- Promouvoir un urbanisme plus rationnel, plus compact et plus dense - en limitant l'étalement urbain, en mettant fin à l'urbanisme linéaire (le long des routes) et au mitage du territoire - garant d'une utilisation économique des sols, de l'énergie et des ressources ;
- Ne plus permettre de construction nouvelle dans les hameaux ;
- Favoriser l'urbanisme de projet et les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Conforter le bourg dans son « écrin vert et bleu » ;
- Développer le bourg dans le respect des capacités d'accueil du territoire, en tenant compte du paysage, des co-visibilités, des ressources naturelles, de l'environnement et des risques ;
- Rendre au secteur agricole de nombreuses zones prévues à l'urbanisation dans le cadre du POS en vigueur ;

UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PAYSEUR RESPECTUEUX DE NOTRE TERRITOIRE



- Un écrin «vert et bleu» à conserver et à valoriser
- Développer le bourg dans le respect des capacités d'accueil du territoire
- Assurer la qualité urbaine, architecture et paysagère des entrées de ville
- Favoriser le retour de la nature dans la ville
- Permettre la densification et la réhabilitation de l'habitat ancien existant
- Réalisation d'une opération d'ensemble innovante dans le centre-bourg
- Requalification des espaces publics (création de circulations douces)

UNE PERSPECTIVE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ADAPTÉE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

- Viser l'objectif de 2 650 habitants à l'horizon 2030 :

Répondre aux besoins en terme de logements pour accroître la population.

-> Disposer d'environ 150 logements permettant l'accueil d'environ 320 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 ;

- Permettre la réhabilitation du parc ancien et assurer le renouvellement urbain au sein du parc global :
 - > Réduire la vacance des logements (optimiser, requalifier, ...);

- Diversifier l'offre de logements :

- > Créer un parc adapté aux besoins des habitants, pour les jeunes ménages et les seniors ;
- > Permettre l'évolution des logements en fonction de celle du ménage ;
- > La mixité sociale et intergénérationnelle ;
- > Crédit au cœur du bourg de logements adaptés aux personnes handicapées
- Faciliter l'innovation urbaine et architecturale en tenant compte des caractéristiques existantes ;

- Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels
 - > En privilégiant l'urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés - dents creuses et fond de parcelles (4 ha) ;
 - > Atteindre une densité de 12 logements à l'hectare au sein des zones d'urbanisation à venir (OAP) et de 30 logements à l'hectare dans la zone de renouvellement urbain (servitude du centre-ville), soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.



	Surface urbanisée & vocation d'habitation	Surface totales (extension du développement urbain * densification)	Nombre de logements par an	Densité moyenne	Consommation de l'espace annuelle
2002 - 2015 PCs en vigueur	14 hectares	14 hectares	11	7 logis/ha	1,07 hectare
2015-2030 Élaboration P.L.U.	7,8 hectares	11,2 hectares	10	12 logis/ha	0,52 hectare

UNE STRUCTURATION VOLONTARISTE DES ÉQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLICS

- Développer les équipements ou installations de services publics ou d'intérêt collectif, optimiser leurs surfaces et leur utilisation en cohérence avec les besoins actuels et futurs de la population, dans un souci de mutualisation inter-communale (schéma de mutualisation intercommunale à l'étude) ;
 - Répartir de manière équilibrée la localisation des équipements et services publics ou d'intérêt collectif en fonction des zones d'habitat et relocaliser notamment les services techniques municipaux ;
 - Réhabiliter et reconvertir les infrastructures vieillissantes (*anciennes lagunes*, ...);
 - Favoriser la performance énergétique et environnementale des équipements ou installations de services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Favoriser le développement des équipements de production du mix énergétique départemental en s'appuyant sur la production d'énergie décarbonée (ex. : méthanisation, panneaux photovoltaïques...) et les réseaux électriques «intelligents» (smart grids) ;
- Connecter les équipements ou installations de services publics ou d'intérêt collectif par des cheminements «doux» ;
 - Développer des équipements ou installations de services publics ou d'intérêt collectif pour le tourisme et les loisirs durables ;
 - Assurer le développement de la fibre optique sur le territoire à l'horizon des douze prochaines années ;
 - Accueillir de jeunes ménages permettant la pérennisation des structures d'enseignement ;
 - Assurer le maintien des commerces et services de proximité existants ;
 - Faciliter l'installation de nouveaux commerces et services au cœur du bourg et au sein des nouveaux quartiers ;

LA GESTION DES FLUX : DES MODES DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS AGISSES



• Favoriser l'inter- ou la multi-modalité des transports et déplacements

- Irriguer le bourg et le territoire par un réseau de cheminements « doux », en site dédié chaque fois que possible et en profitant de la « trame verte et bleue » ;
- Connecter les secteurs d'habitats, d'activités, d'équipements par des liaisons douces (zones de rencontre, cheminement piétons, bandes cyclables...);
- Privilégier les espaces de circulation partagée ;
- Reconsidérer et rationaliser les espaces publics et les aires de stationnement ;
- Développer les itinéraires de promenades et randonnées, de découverte des espaces naturels... ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols et privilégier des dispositifs alternatifs pour les surfaces de stationnement ;
- Conforter la ligne de bus « Manéo » du Conseil Départemental ;

□ Requalification des espaces publics (création de circulations douces)

✓ le maintien «d'axes verts» au travers de l'aire urbaine (supports de circulations douces)

UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE, COHÉRENT ET DURABLES CONFORTÉ

• Conforter et compléter le tissu économique du bourg

- Prévoir des surfaces dédiées pour le développement raisonné d'entreprises sur le territoire, en cohérence avec la stratégie de développement économique de Villedieu-Intercam ; la collectivité ne dispose plus de surface artisanale disponible ;

• Réaliser des pépinières d'entreprises ;

- Requalifier les zones d'activités pour une meilleure attractivité ; Favoriser leur densification et la qualité de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords dans ces zones ;

• Maintenir des services de proximité ;

• Commerce de proximité :

- Contrôler le changement de destination de locaux commerciaux ;

- Maintenir des commerces de proximité ;

• Faciliter l'installation de nouveaux commerces et services au cœur du bourg et au sein des nouveaux quartiers ;

• Accompagner les activités touristiques

- Favoriser le développement touristique notamment l'offre en hébergement ;
- **Soutenir la dynamique agricole sur le territoire**

- Permettre la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

- Assurer la pérennité des sites d'exploitations agricoles ;
- Permettre le développement des activités de diversification de l'exploitation agricole (*hébergement touristique, vente de produits, activité pédagogique, etc.*);

• Favoriser une filière énergie locale

- Organiser le développement, par les acteurs locaux, des équipements de production du mix énergétique départemental en s'appuyant sur la production d'énergie décarbonée (ex : *méthanisation, panneaux photovoltaïques...*) et les réseaux électriques « intelligents » (smart grids) ;

UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE FAÇONNÉE PAR L'HOMME

La notion de paysage doit être prise en compte pour tout type de projet. Cette notion est abordée dès lors que l'on procède à un aménagement du territoire (Zones d'activités, espaces de loisirs, espaces publics, équipements, entrées de ville...);

• Perenniser et développer le paysage rural et bocager de Percy

- Développer un paysage urbain en cohérence avec l'identité de Percy (interdiction de passages de lignes électriques à très haute tension (THT) supplémentaires sur le territoire communal) ;
- Insérer l'urbanisation dans le relief et le paysage vallonné ainsi que le respect des co-visibilités ;

• Préserver et densifier la qualité paysagère des lisières urbaines (*transitions bourg/campagne*) ;

- Promouvoir des principes d'aménagement (*trame, système parcellaire, formes urbaines...*) et d'aspect extérieur, issus des caractéristiques du territoire Percyais (bocage, réseau hydrographique, topographie, verger...; Palette de couleurs et types de matériaux issus de la géologie locale ; Essences végétales bocagères et endémiques : Chêne, Noisetier... ; Plantation, gestion des limites : haies sur talus) ;

• Protéger et conforter le réseau bocager à partir des haies significatives et des talus ayant un rôle paysager (insertion des nouveaux projet, lisières urbaines, perspectives, co-visibilités...) ;

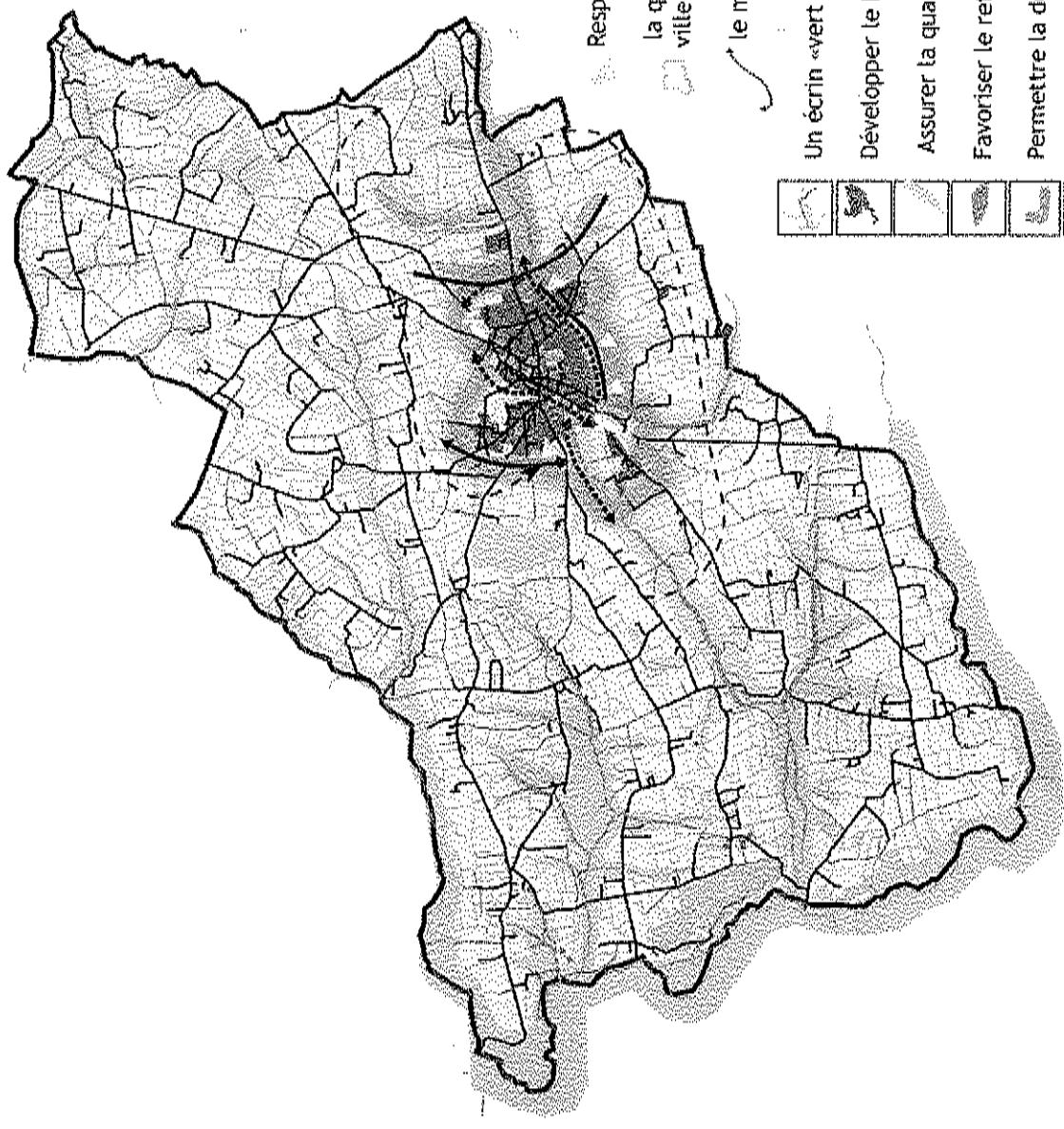
• Valoriser le patrimoine paysager de la commune (*la Gièze, la Sienna, le Mont Robin, les anciennes carrières, les anciennes lagunes...*) à vocation d'espaces publics de loisirs dagrément ;

• Conforter le bourg dans son « écrin vert et bleu » par la valorisation des vallées de la Gièze au Sud affluent de la Sienna et les vallées de ses affluents à l'Est et à l'Ouest ;

• Protéger et valoriser le patrimoine tant bâti que naturel

- Identifier le bâti d'intérêt architectural et patrimonial dans le bourg et sur l'ensemble du territoire pour définir ses modalités de protection et de mise en valeur ;
- Conforter le patrimoine naturel comme caractéristique identitaire de la commune (vallées, cours d'eau, haies...) ;
- Assurer la continuité d'un « axe vert » en travers de l'aire urbaine, entre la Douve et la Gollerie, comme support d'espace vert collectif et de cheminement doux ;
- Confirmer la qualité urbaine, architecturale et paysagère :
 - des entrées de ville et notamment au droit de la RD 999 ;
 - des lisières urbaines ;
 - des zones d'activités ;

UNE IDENTITÉ PAYSAGERE FAÇONNÉE PAR L'HOMME



DES SAGES

Respecter les co-visibilités

La qualité des liaisons urbaines (espaces de transition
ville / campagne)

✓ le maintien «d'axes verts» au travers de l'aire urbaine

Un écrin «vert et bleu» à conserver et à valoriser

Développer le bourg dans le respect des capacités d'accueil du territoire

Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

Favoriser le retour de la nature dans la ville

Permettre la densification et la réhabilitation de l'habitat ancien existant

Réalisation d'une opération d'ensemble innovante dans le centre bourg

Requalification des espaces publics (création de circulations douces)

UN ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES RESTAURÉS

- **Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques :**

- identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire de Percy (corridors et réservoirs de biodiversité) ;
- limiter la fragmentation du territoire par des aménagements perméables (*valoriser la nature en ville*).

- **Assurer la fonctionnalité de la Trame Bleue :**

- assurer la continuité écologique des cours d'eau et leur connectivité avec les milieux connexes (*vallée de la Sienne et ses affluents notamment*) ;
- identifier et préserver les zones humides ;
- protéger la ressource en eau au sein des aménagements urbains en favorisant une gestion alternative des eaux pluviales et en limitant l'imperméabilisation des sols (*mise en œuvre d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales*).

- **Assurer la fonctionnalité de la Trame Verte :**

- maintenir un réseau cohérent et suffisamment dense de linéaire de haies pour assurer la qualité fonctionnelle du bocage ;
- maintenir les milieux interstitiels au sein du bocage (*mares, talus, fossés, bosquets*).

- **Permettre le développement touristique et de loisirs durables au sein des espaces naturels dans le respect de l'environnement et de l'exploitation agricole.**



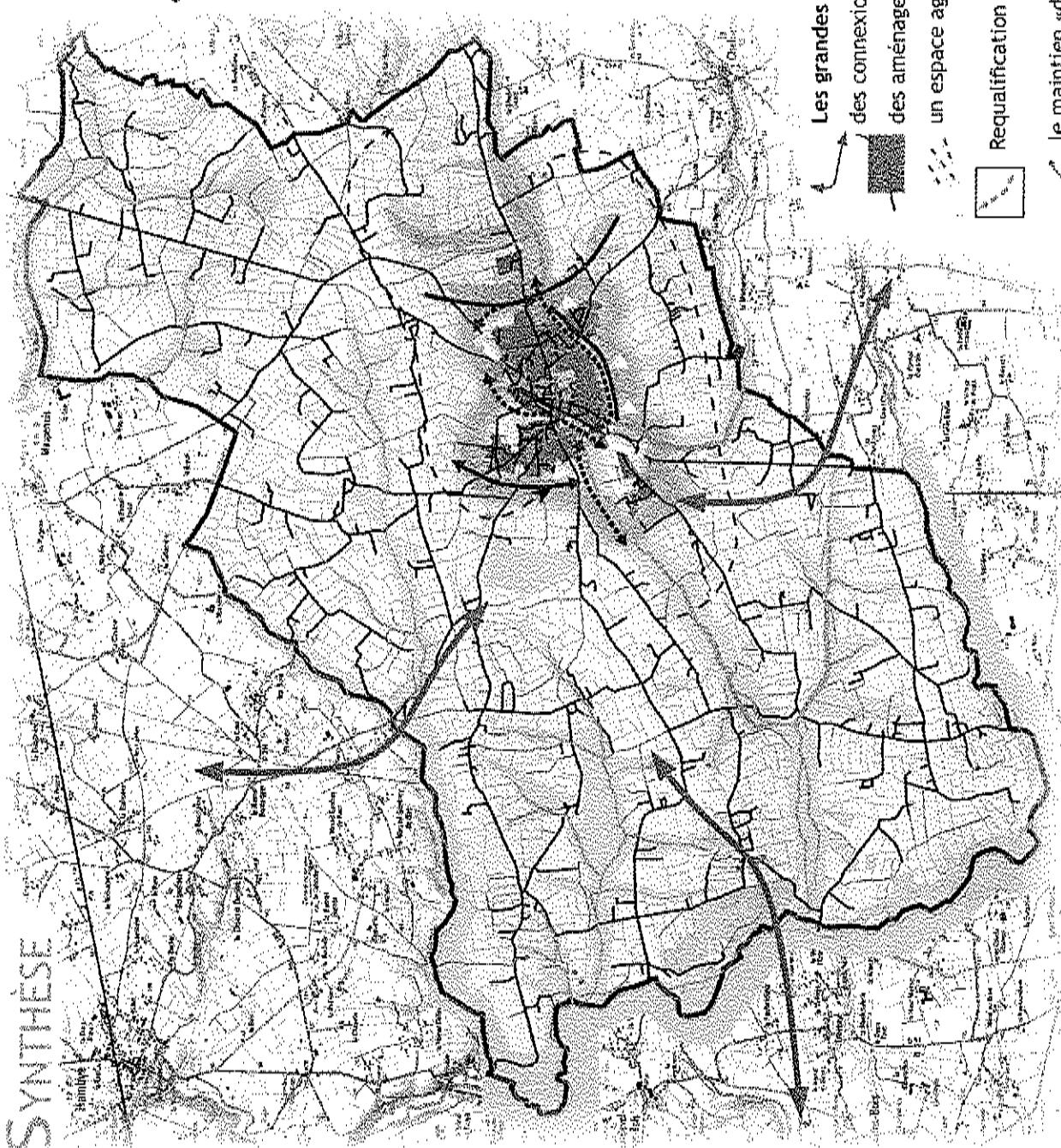
Les grandes liaisons écologiques de la Trame Verte et Bleue

des connexions supra-communales

des aménagements urbains à rendre perméable

un espace agricole bocager support de corridors écologiques

SYNTHESE



Respecter les co-visibilités

- la qualité des lisières urbaines (espaces de transition ville / campagne)
- ✓ le maintien «d'axes verts» au travers de l'aire urbaine

- ✓ Un écrin «vert et bleu» à conserver et à valoriser

- ✓ Développer le bourg dans le respect des capacités d'accueil du territoire

- ✓ la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

- ✓ Favoriser le retour de la nature dans la ville

- ✓ Permettre la densification et la réhabilitation de l'habitat ancien existant

- ✓ Réalisation d'une opération d'ensemble innovante dans le centre bourg

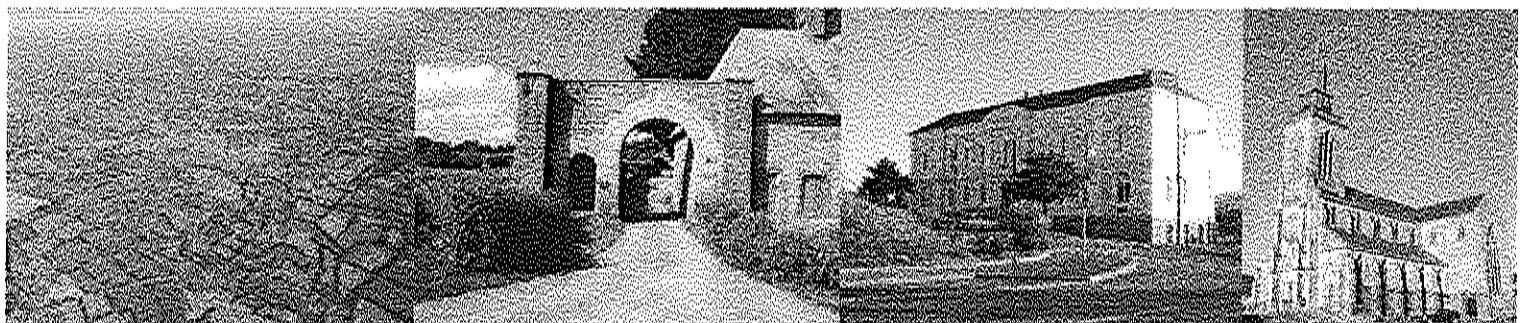
- ✓ Requalification des espaces publics (création de circulations douces)

Les grandes liaisons écologiques de la Trame Verte et Bleue

- ✓ des connexions supra-communales
- ✓ des aménagements urbains à rendre perméable
- ✓ un espace agricole bocager support de corridors écologiques

- ✓ Requalification des espaces publics (création de circulations douces)
- ✓ le maintien «d'axes verts» au travers de l'aire urbaine (supports de circulations douces)

Plan Local d'Urbanisme



4.1 ► LE REGLEMENT

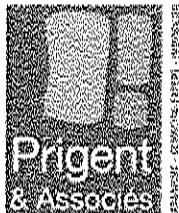
Projet de P.L.U. ARRETE

par délibération du Conseil Municipal en date du 27.09.2016

Projet de P.L.U. APPROUVE

par délibération du Conseil Communautaire en date du 29.06.2017

9 juin 2017



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr



Dispositions générales 5

Zone Urbaine U 11

U1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	11
U1.1- Destinations et sous-destinations	11
U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	11
U1.3- Mixité fonctionnelle et sociale.....	11
U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
U2.1- Volumétrie et implantation des constructions	12
U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	17
U2.4- Stationnement	17
U3- Equipement et réseaux.....	18
U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées	18
U3.2- Desserte par les réseaux.....	18

Zone Urbaine d'activités UX 20

UX 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	20
UX 1.1- Destinations et sous-destinations.....	20
UX 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	20
UX 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
UX 2.1- Volumétrie et implantation des constructions	20
UX 2.2- Qualité urbaine, archltecturale, environnementale et paysagère	21
UX 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	22
UX 2.4- Stationnement	23
UX 3- Equipement et réseaux.....	23
UX 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées	23
UX 3.2- Desserte par les réseaux.....	24

Zone Urbaine d'équipements US 25

US1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	25
US1.1- Destinations et sous-destinations	25
US1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	25
US2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
US2.1- Volumétrie et implantation des constructions	26
US2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
US2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	27
US2.4- Stationnement	27
US3- Equipement et réseaux	28
US3.1- Desserte par les voies publiques ou privées	28
US3.2- Desserte par les réseaux	28

Zone à urbaniser AU 29

AU1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	29
AU 1.1- Destinations et sous-destinations	29
AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	29
AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions	30
AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	33
AU2.4- Stationnement	34
AU3- Equipement et réseaux	35
AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées	35
AU3.2- Desserte par les réseaux	35

Zone à urbaniser AUX 37

SE REPORTER A LA ZONE UX.....	37
--------------------------------------	-----------

Zone agricole A 38

A1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	38
A1.1- Destinations et sous-destinations.....	38
A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	39
A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
A2.1- Volumétrie et implantation des constructions	39
A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	43
A2.4- Stationnement.....	44
A3- Equipement et réseaux	44
A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées	44
A3.2- Desserte par les réseaux.....	45

Zone naturelle et forestière N 46

N.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	46
N1.1- Destinations et sous-destinations	46
N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	46
N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
N2.1- Volumétrie et implantation des constructions	47
N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	51
N2.4- Stationnement	51
N3- Equipement et réseaux	51
N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées	51
N3.2- Desserte par les réseaux.....	52

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de PERCY.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

- Les zones Urbaines, dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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 (R.151-18 du code de l'urbanisme).
Elles comprennent :
 - Une zone UA qui délimite la zone centrale de la commune,
 - Une zone UB qui délimite le développement de zones d'habitat en périphérie,
 - Une zone US qui délimite les équipements sportifs,
 - Une zone UX qui délimite les activités économiques.
- Les zones A urbaniser, dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme).

- Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend également un secteur Ax délimitant une entreprise de travaux agricole.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° 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, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

- Les zones naturelles et forestières, dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° 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, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

La zone N comprend également secteur NC correspondant au périmètre de captage du Mont Fiquet.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : zones humides, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés et à protéger, haies identifiées à protéger, cours d'eau.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- Des périmètres identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour la préservation et le développement de la diversité commerciale
- la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévue au chapitre.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâti repérés au document graphique du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les zones humides inventoriées à protéger

Les zones humides sont représentées par des petits figurés en pointillés bleus.

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : l'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte.

Les haies, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés à protéger

Les haies sont identifiées par un tracé vert. Les jardins et parc d'intérêt patrimonial sont représentés par une hachure de lignes vertes obliques.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable).

La servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

Cette servitude a été délimitée dans le centre-ville, au plan de zonage, en zone Urbaine UB. Conformément à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

La commune de Percy a choisi d'utiliser cet « *outil* » proposé dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU car elle souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain. Ce secteur bénéficie actuellement d'une desserte médiocre. La réflexion sur le devenir de ce secteur composé de bâtiments de services publics, de commerces et d'habitations mérite une réflexion approfondie. La durée des cinq ans laissera le temps à cette réflexion et permettra la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, où une mixité d'usage et fonctionnelle sera favorisée.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 7 – RISQUES

La commune de PERCY est soumise à différents risques, de ce fait, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer à toute autorisation et occupation du sol.

- Risques naturels :

La commune de Percy est soumise à plusieurs risques naturels :

- Remontées de nappes phréatiques, la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque inondation par remontée de nappe.
- Chute de bloc, les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres (pente, climat, altération...). Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.
- Zones inondables par débordement des cours d'eau
- Risques sismiques : le classement arrêté par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français est venu remplacer le classement pré-existant, basé sur une approche déterministe, par des zonages désormais affinés par une approche probabiliste de l'aléa.

Le département de la Manche est classé, en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible.

- Risques industriels et technologiques

- Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation particulière, celle des « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) ».

La commune de Percy compte deux exploitations agricoles classées en I.C.P.E. soumises à déclaration : Le GAEC de la BINOUDIERE et Le GAEC du BOCAGE.

Les autres exploitations sont soumises au respect du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Les clôtures, talus et haies identifiées sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de PERCY à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 9 - DEFINITIONS

Alignement : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la voie publique ou privée par rapport aux parcelles qui la jouxte.

Le terrain avant travaux est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, recépage, arbres dangereux ou tombés.

Extension limitée : l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

Bâtiments annexes : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

La hauteur : la hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

Destinations et sous-destinations des constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitations	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

ZONE D'INTERDICTION

U1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements¹ et hébergements² ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.
- Dans le cadre de la servitude de projet applicable sur le secteur UB, identifiée au plan de zonage : Seuls sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ;

U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives,...),
- Les industries.

U1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs où, en application L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan.

¹ Lieux de vie des familles.

² Lieux d'habitation temporaire.



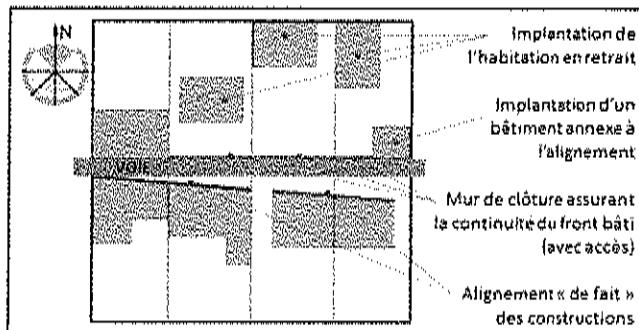
U2.1- Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation en milieu de parcelle est déconseillée.

U2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

En secteur UA : Les constructions seront implantées :

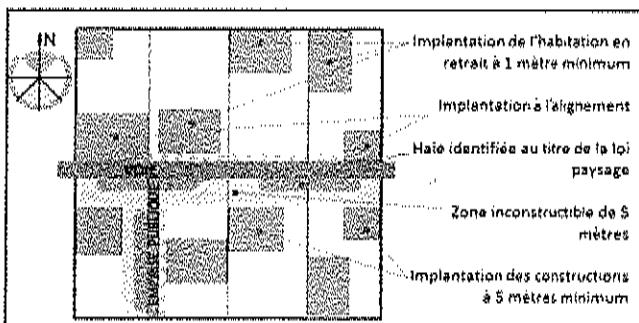
- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



En secteur UB : Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement de « fait »), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

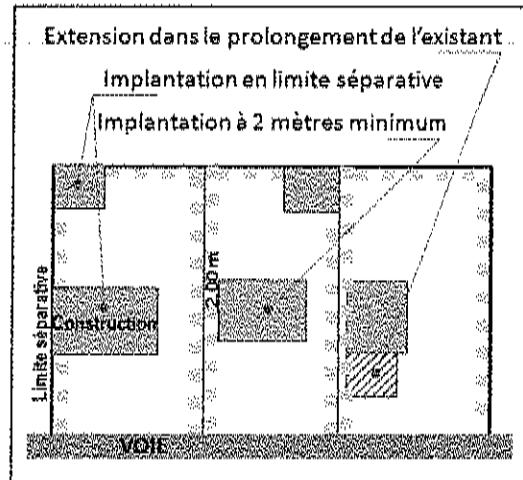
U2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



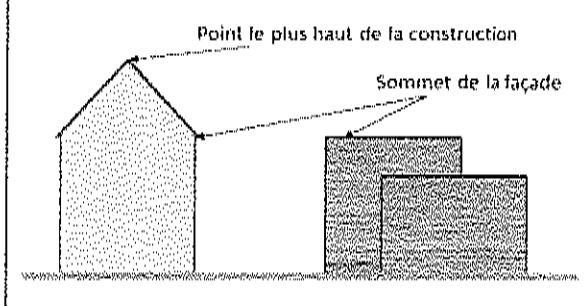
U2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ³	Point le plus haut de la construction
En secteur UA	9 mètres	15 mètres
En secteur UB	6 mètres	10 mètres
En secteur UB, logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service publics	9 mètres	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

³ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère⁴

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables. Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes et des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige ou marron, choisi dans la palette des teintes des constructions voisines.

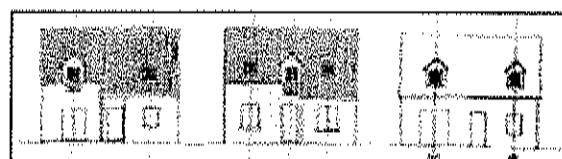
Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

Toitures et couvertures :

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

⁴ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Les toits de chaumes sont autorisés en UB.

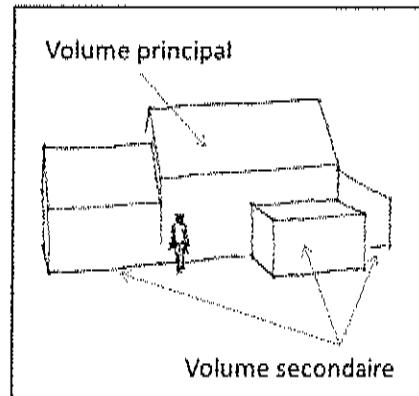
L'utilisation de bardage bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

En secteur UA : Pour les maisons individuelles ou constructions à usage de commerces ou de services (dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²), les toitures avec combles auront une pente comprise entre 40° et 60°.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.



Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour la couverture des annexes et extensions,
- dans le cas de construction découlant d'une démarche de création architecturale et s'inscrivant dans une démarche de performances environnementales et énergétiques renforcées (photovoltaïque, toiture végétalisée,...).

Les toitures courbes sont interdites.

En secteur UB, la forme des toitures n'est pas réglementée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

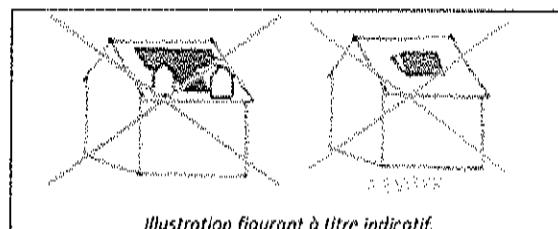


Illustration figurant à titre indicatif.

Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâties, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales⁵ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En secteur UA, à l'alignement, les clôtures nouvelles sont obligatoirement constituées de murs réalisés soit en pierre à la façon traditionnelle, soit recouvert d'un enduit harmonieux avec les murs voisins et choisi dans la gamme autorisée : les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige ou marron clair.

En secteur UB, à l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Constructions identifiées au plan de zonage construites avant 1960 :

- * L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Le format, la façon des joints, les éléments de modénature, doivent être respectés et restaurés. Toute pose de bardage est interdite.

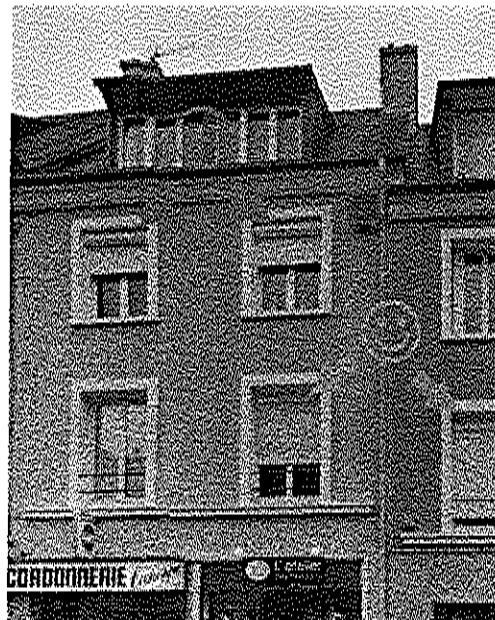
Les éléments de décors (frise, mosaïques,...) et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Le rythme des ouvertures des façades devra être conservé.

En cas de pose de volet roulant, ils ne devront pas être implantés en sailli sur la façade et devront être masqués par un habillage approprié.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnières émergeantes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.



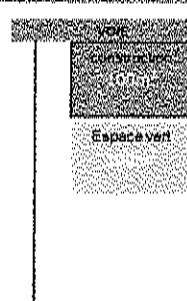
⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

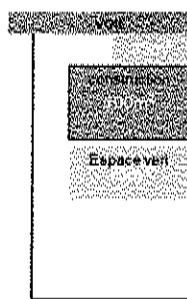
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% minimum de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.



A titre d'exemple

Pour une parcelle de 500 m², une construction de 100m² d'emprise au sol, 25% des 400m² des espaces libres devront être en espace vert soit 100m².



Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

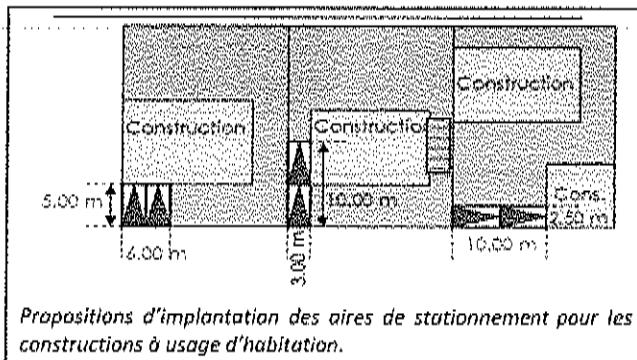
U2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

U3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

UX 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UX 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements de fonction, à la condition d'être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et de présenter une emprise au sol inférieure à 30 m²,
- les commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.

UX 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- les logements et hébergements, sauf ceux admis à l'article UX 1.1.
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

UX 2- VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

UX 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 4 mètres,

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UB, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, comptée au point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

UX 2.1.3- Hauteur des constructions :

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, antenne,...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement. La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

UX 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère⁶**La qualité et la diversité architecturale:**

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

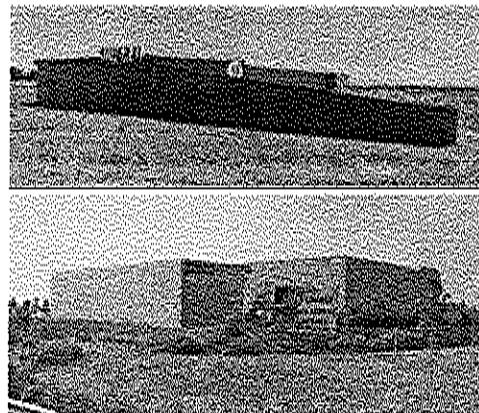
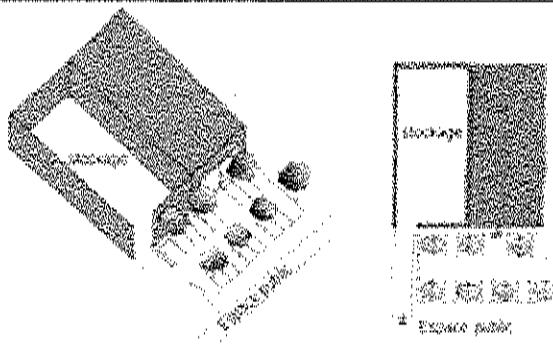
Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux. Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Couleurs et matériaux des façades. Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées.

⁶ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, bardage identique au bâtiment,...).

Illustrations



Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées⁷ et d'essences horticoles, doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment, soit 8 m² maximum.

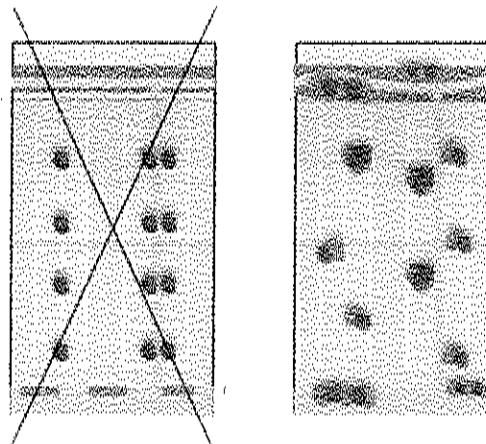
UX 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Des haies bocagères et des chemins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Nolisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

En limite avec le secteur UB (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Les haies de Lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

UX 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur surface.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.



UX 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UX 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.



US1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont des équipements d'intérêt collectif et services publics soit :

- Les équipements sportifs,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la zone ;
- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou ouvrages autorisés et des activités dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre.

US1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations hormis celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la zone ;
- Les commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.



US2.1- Volumétrie et implantation des constructions

US2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

Les dispositions du US2.1.1 ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

US2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pourvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

US2.1.3-Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ⁸	Point le plus haut de la construction
En zone US	9 mètres	15 mètres

US2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère⁹

La qualité et la diversité architecturale:

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

⁸ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

⁹ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

La hauteur des clôtures correspondra aux besoins des constructions, activités et installations de la zone (filet de protection de tennis, football...).

US2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable).

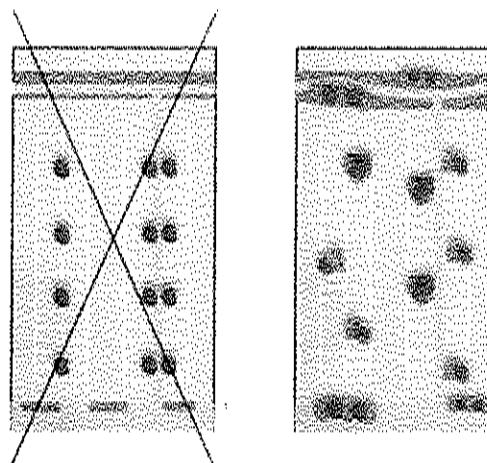
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% minimum de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

US2.4- Stationnement

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, le projet d'aménagement des aires de stationnement devra être étudié de façon à favoriser la mutualisation de son/leur usage.

US3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

US3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

AU 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**AU 1.1- Destinations et sous-destinations**

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements¹⁰ et hébergements¹¹ ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.

AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives,...),
- Les industries.

¹⁰ Lieux de vie des familles.

¹¹ Lieux d'habitation temporaire.



AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions

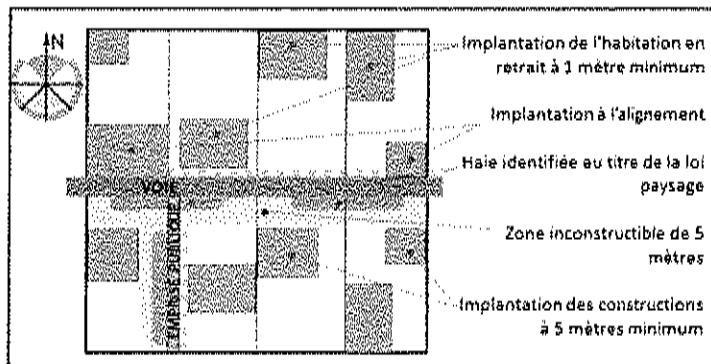
L'implantation en milieu de parcelle est déconseillée.

AU2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

AU2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

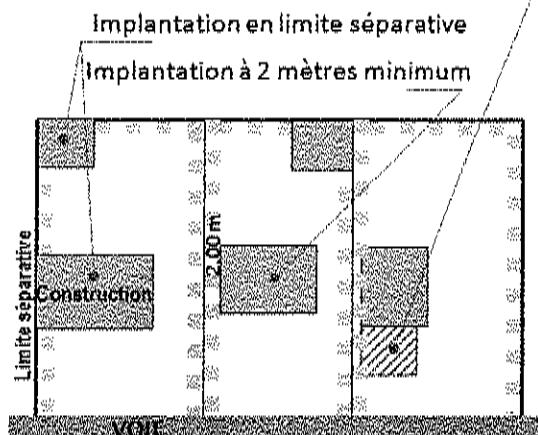
Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

Extension dans le prolongement de l'existant



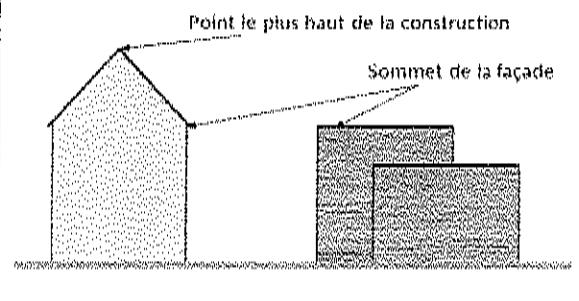
AU2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ¹²	Point le plus haut de la construction
Tous types de destinations sauf les logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service public	6 mètres	10 mètres
Logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service public	9 mètres	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹³

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

¹² Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

¹³ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Les façades :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

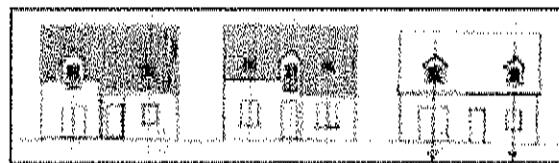
Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige ou marron clair.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

Toitures et couvertures :

Les toitures devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

Les toits de chaumes sont autorisés.

L'utilisation de bardage bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

La forme des toitures n'est pas réglementé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

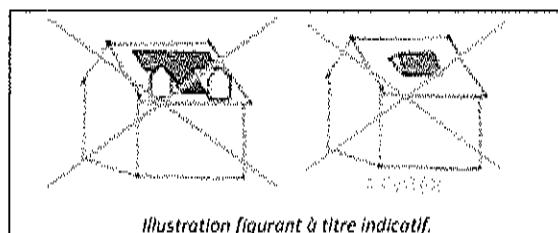


Illustration figurant à titre indicatif.

Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Illustrations

Clôture :

A l'alignement, les clôtures devront s'harmonier avec les clôtures voisines.

Les haies vives seront composées d'essences locales¹⁴ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

AUZ.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

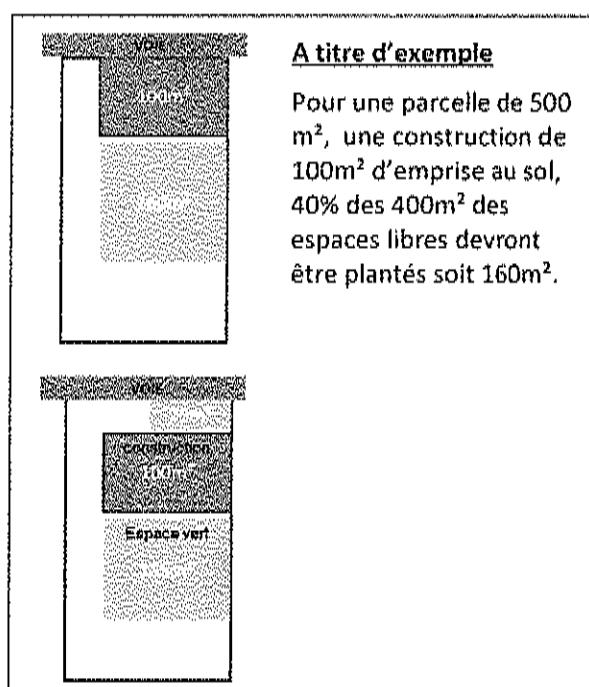
Des haies bocagères et des chemins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 40% minimum de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

A titre d'exemple

Pour une parcelle de 500 m², une construction de 100m² d'emprise au sol, 40% des 400m² des espaces libres devront être plantés soit 160m².



Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface. Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

¹⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noyer, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum thym*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

AU2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

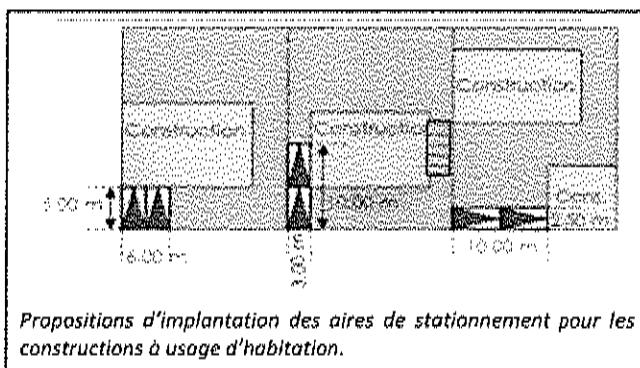
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.	/
les équipements d'intérêt collectif et services publics	Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur emprise au sol.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

AU3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe , en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.





La zone A comprend un secteur Ax délimitant une entreprise de travaux agricoles.



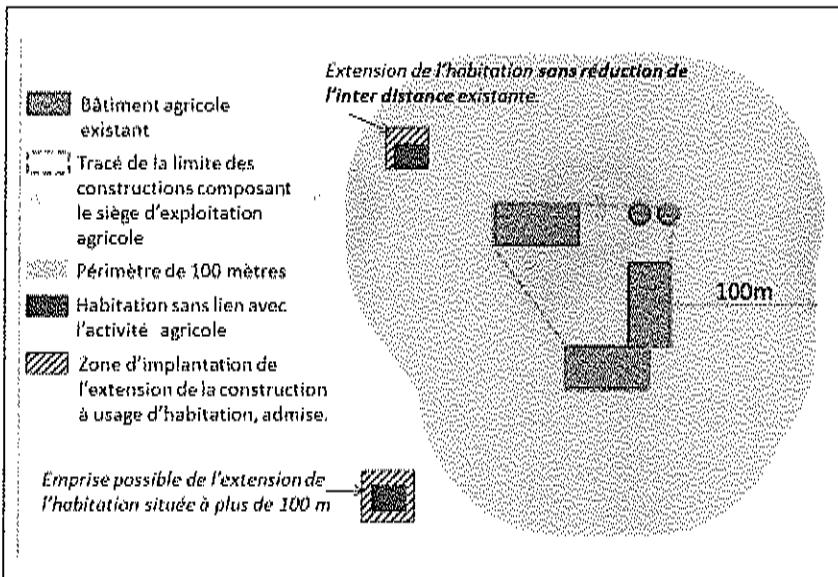
A1.1- Destinations et sous-destinations

Sont admises sous conditions :

Les exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou à la diversification de l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les logements de fonction et extension des logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les extensions limitées¹⁵ des "habitations" : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.



Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, à la condition d'être situées dans un périmètre de 15 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobilier destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

En secteur humide : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets

¹⁵ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaire par rapport à l'existant ».

mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existant sont admises, s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide seront mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visant la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant devront être proposées.

Dans les marges de recul identifiées au plan, toute construction est interdite, sauf :

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

En secteur AX : Seules sont autorisées les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise.

A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

A2- Contraintes réglementaires relatives à l'implantation des constructions et emprises publiques

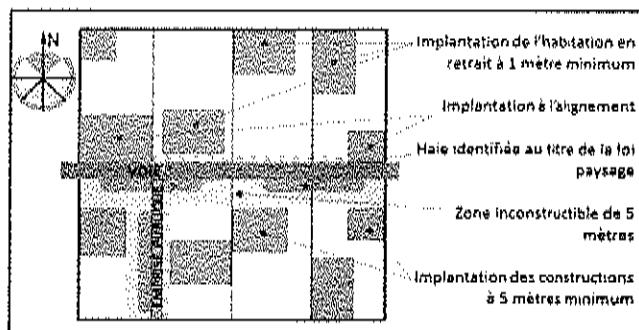
A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

A2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



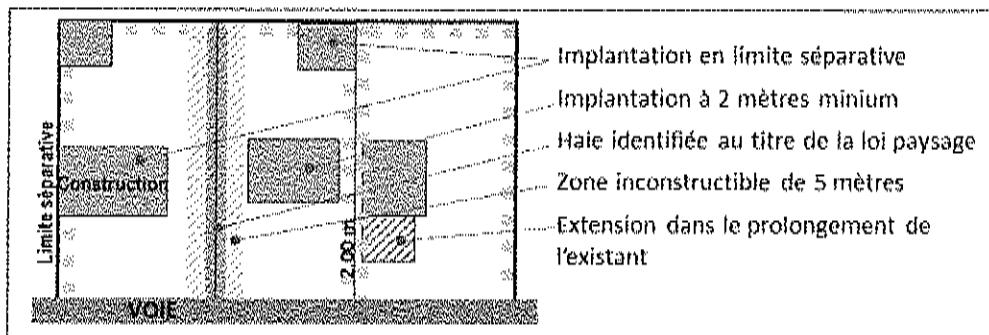
A2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

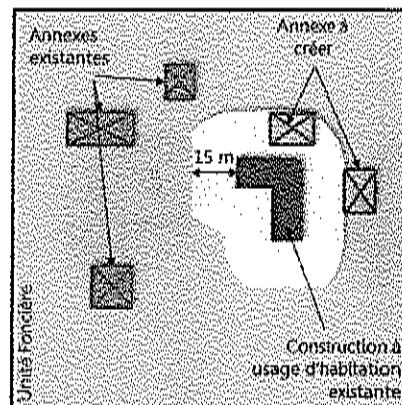
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.



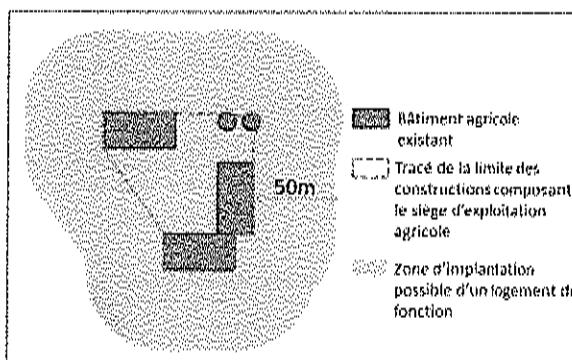
A2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Les logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



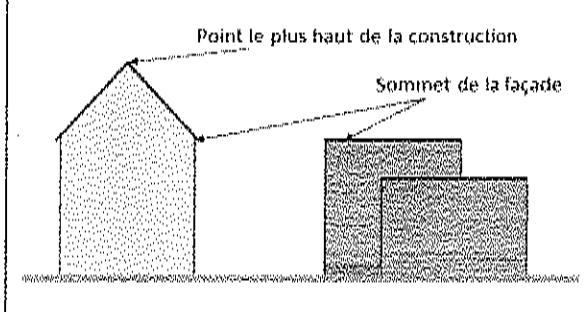
A2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ¹⁶	Point le plus haut de la construction
Habitation	6 mètres	10 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En secteur Ax, la hauteur des nouvelles constructions et des extensions ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.

A2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitation : L'extension mesurée d'une habitation, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- 45% pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m². Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
- 30% pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 150m².

Cette règle s'applique au projet de changement de destination des constructions à vocation de logement, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150m².

Annexe : Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol maximale de 40m².

Exploitation agricole : non règlementé.

¹⁶ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère¹⁷

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables. Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de gris-clair ou cendré, beige, sable ou marron.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

Toitures et couvertures :

La forme des toitures n'est pas réglementée.

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire. Les toits de chaumes sont autorisés.

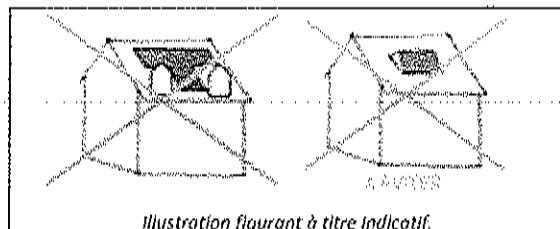
L'utilisation de bardage bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

¹⁷ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales¹⁸ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

A l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation de teinte clair est interdite (beige, blanc...).

A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet

¹⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonoster *sp.*, le Cormier ...

concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

A2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

A3- Aménagement de l'accès

A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

A3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.



N1.1- Destinations et sous-destinations

Sont admises sous conditions en zone N, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière :

Les extensions limitées des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation à la condition d'être situées à une distance maximale de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale et de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et l'habitation.

La construction et l'extension de bâtiments agricoles ainsi que le logement de fonction d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobilier destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que la réalisation et l'extension des équipements d'intérêt collectif ne pouvant trouver place ailleurs qu'en zone naturelle.

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

En secteur Nc : Les installations et constructions existantes dans ce secteur devront faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation générale relative à l'assainissement.

En secteur humide : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

Dans les marges de recul identifiées au plan, toute construction est interdite, sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les logements de fonction d'une exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.



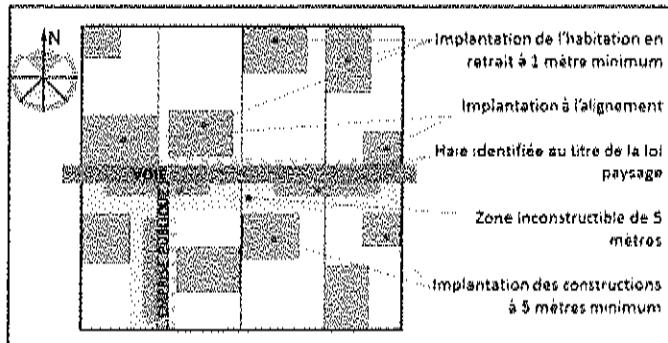
N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

N2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



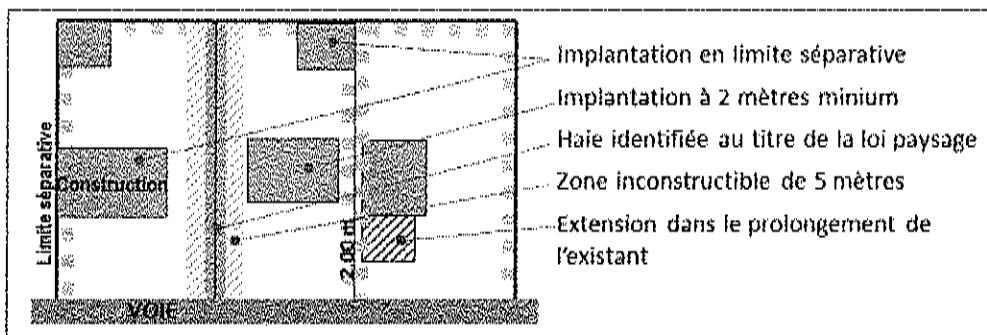
N2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

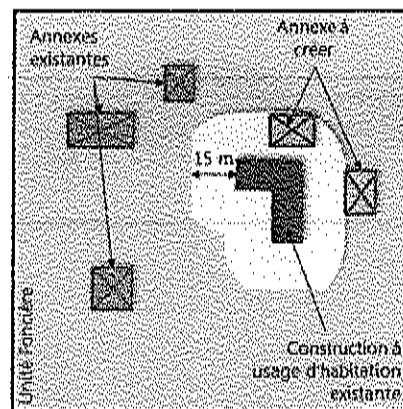
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.



N2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habititations existantes devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



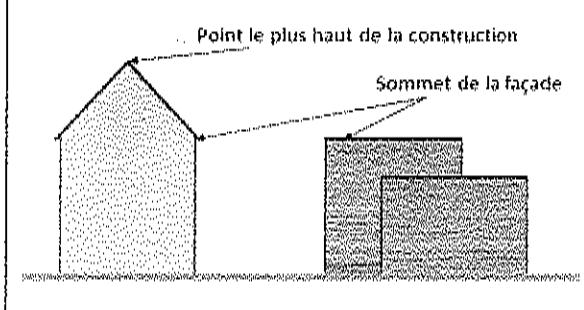
N2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ¹⁹	Point le plus haut de la construction
Habitation	6 mètres	10 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

N2.1.5- Emprise au sol minimale :

Emprise au sol des constructions :

Habitation : L'extension mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- 45% pour les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 100m². Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m², l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
- 30% pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 150m².

¹⁹ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Cette règle s'applique au projet de changement de destination des constructions à vocation de logement, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150m².

Annexes : Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol maximale de 40m².

Exploitation agricole : non réglementé.

N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère²⁰

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables. Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de gris-clair ou cendré, beige, sable ou marron.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

Toitures et couvertures :

La forme des toitures n'est pas réglementée.

²⁰ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour la couverture des annexes et extensions,
- dans le cas de construction découlant d'une démarche de création architecturale et s'inscrivant dans une démarche de performances environnementales et énergétiques renforcées (photovoltaïque, toiture végétalisée,...).

Les toitures courbes sont interdites.

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire. Les toits de chaumes sont autorisés.

L'utilisation de bardage bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

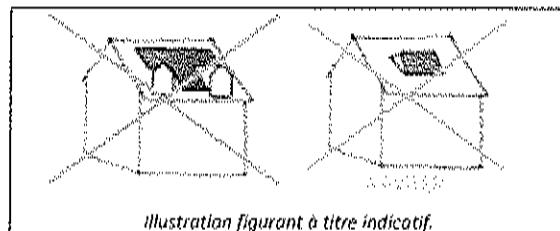


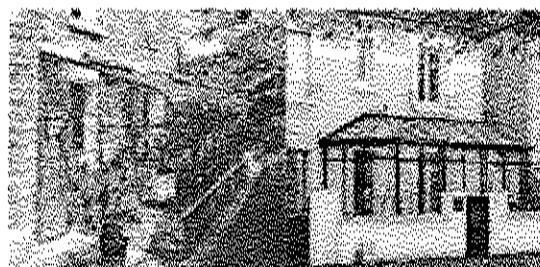
Illustration figurant à titre indicatif.

Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Clôture : Les haies vives seront composées d'essences locales²¹ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

A l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation de teinte clair est interdite (beige, blanc...).

²¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des talus, des chemins et des parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

N2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

N3.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

En secteur Nc : Les bâtiments et habitations existants seront mis en conformité avec la réglementation générale et soumis à contrôle de la façon suivante :

- les habitations non raccordables à un réseau collectif d'eaux usées devront faire l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation. Les puisard existants de même que les rejets aux fossés seront impérativement supprimés,
- pour les habitation raccordables à un réseau collectif, le branchement devra être obligatoire et immédiat.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Percy

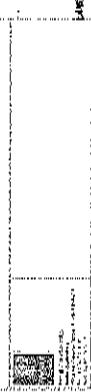
Département de la Manche

COMMUNE DÉCOUPE DE PERCY

PLANOCHÉ D'URBANISME 4.2 - Élément graphique

LOSG
Surface 112 100 m²

Planos de la commune de Percy



- ZONE A (terrasse)
- ZONE B (dépressions)
- ZONE C (terrasses)
- ZONE D (bassins)
- ZONE E (ravinement - déversoir)
- ZONE F (érosion - érosion)
- ZONE G (érosion)
- ZONE H (ravinement)

Ensembles séparés par le plan L152-45 du 01/01/2011

Entre baie d'Ault (L151-45 et L151-46) et

Zone d'érosion de l'embayment et la protection

Sentier maritime (L151-45 à 47 de Gd)

Parc de loisirs (prolongement de l'axe d'accès à la plage)

Zone d'érosion de l'embayment (L151-45 à 47 de Gd)

Construction prévue susceptible de créer des perturbations

(entre L151-45 et L151-46)

Zones humides (dépressions et ruisseaux)

Tous les sols de l'ensemble des deux ensembles

Création récente au niveau L151-45 et L151-46 du 01/01/2011

Plans identifiés au N° 107 Ault-L151-45 et L151-46 du 01/01/2011

Livret commercialisé sous le nom L151-45 à 47 de Gd

Construction prévue au niveau L151-45 et L151-46 du 01/01/2011

Unité des aménagements réalisée

Repositionnement des éléments du terrains au

Centre

Nord

Aménagement d'un espace de stockage

Centre

Ouest

Aménagement d'une plateforme et d'un

abri pour le stationnement des voitures

Centre

Est

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Nord

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

Centre

Ouest

Repositionnement des éléments

Centre

Sud

Repositionnement des éléments

