



Commune de Manneville

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Février 2018

MODIFICATION

Prescrite le 28/03/17

Enquête publique du 21/11/17 au 20/12/17 (inclus)

Approuvée le 07/02/18

CACHET DE LA MAIRIE



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1- LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
1-1- Le secteur Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise	8
1-2- Le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent	12
1-3- Le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent	16
1-4- La Forge	21
2- LE TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT	26
2-1- Article 1	26
2-1-1- Dispositions particulières aux secteurs à vocation principale d'habitat (U1, U2 et AU1)	26
2-1-2- Dispositions particulières aux secteurs urbains à vocation principale d'activités économiques (U3 et U4)	28
2-2- Article 2	29
2-2-1- Dispositions communes à l'ensemble des zones	29
2-2-2- Dispositions particulières aux secteurs U1, U2 et AU1	29
2-2-3- Dispositions particulières aux secteurs urbains à vocation principale d'activités (U3 et U4)	33
2-2-4- Dispositions particulières aux zones A et N	34
2-3- Article 3	36
2-4- Article 4	37
2-5- Article 6	39
2-6- Article 7	39
2-7- Article 9	40
2-8- Article 10	40
2-9- Article 11	41
2-9-1- Prescriptions relatives aux toitures	41
2-9-2- Prescriptions relatives aux clôtures	41

2-9-3- Prescriptions relatives aux façades _____	42
2-10- Article 13 _____	43
2-11- Article 15 _____	43
2-12- Les autres évolutions du règlement écrit _____	44
2-12-1- Les évolutions apportées par la loi ALUR _____	44
2-12-2 Les références au Code de l'Urbanisme _____	44
3- LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES _____	45
3-1- Emplacement réservé n°2 _____	45
3-2- Identification de 4 nouveaux emplacements réservés _____	45
4- LA MISE A JOUR DES DONNES RELATIVES AUX CAVITES SOUTERRAINES _____	46
5- LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL _____	49
5-1- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme _____	49
5-2- La protection des alignements boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme _____	51
5-3- La protection des mares au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme _____	52
6- La mise à jour du plan de zonage _____	53
TABLE DES ILLUSTRATIONS _____	55

PREAMBULE

La commune de Mannevillette a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 17 mars 2014.

Par délibération du **28 mars 2017**, la commune de Mannevillette a souhaité engager une **1^{ère} modification de son Plan Local d'Urbanisme** afin de :

- **Mettre à niveau** le règlement écrit suite à la suppression des minimums parcellaires et du Coefficient d'Occupation des Sols (loi ALUR) ;
- **Harmoniser** les prescriptions du règlement écrit concernant les aspects extérieurs des constructions (pentes de toiture, clôtures,...) ;
- **Développer** le règlement écrit de la zone AU, actuellement trop ouvert ;
- **Etoffer** le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation, jugé peu explicite ;
- **Mettre à jour** les informations relatives aux risques naturels, en particulier aux cavités souterraines ;
- **Préciser** les prescriptions réglementaires relatives aux éléments du patrimoine naturel et corriger les incohérences et erreurs matérielles détectées.

Il convient de préciser que ces évolutions respectent le champ de la procédure de modification du PLU et n'implique pas une révision du document d'urbanisme. Le PLU fait l'objet d'une procédure de révision lorsqu'il est prévu de

- Changer les orientations définies dans le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

- D'ouvrir à l'urbanisation une zone A Urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'Etat Public de Coopération Intercommunale compétent.

Les évolutions envisagées du document d'urbanisme entrent dans le champ de la procédure de modification avec enquête publique telle que définie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme :

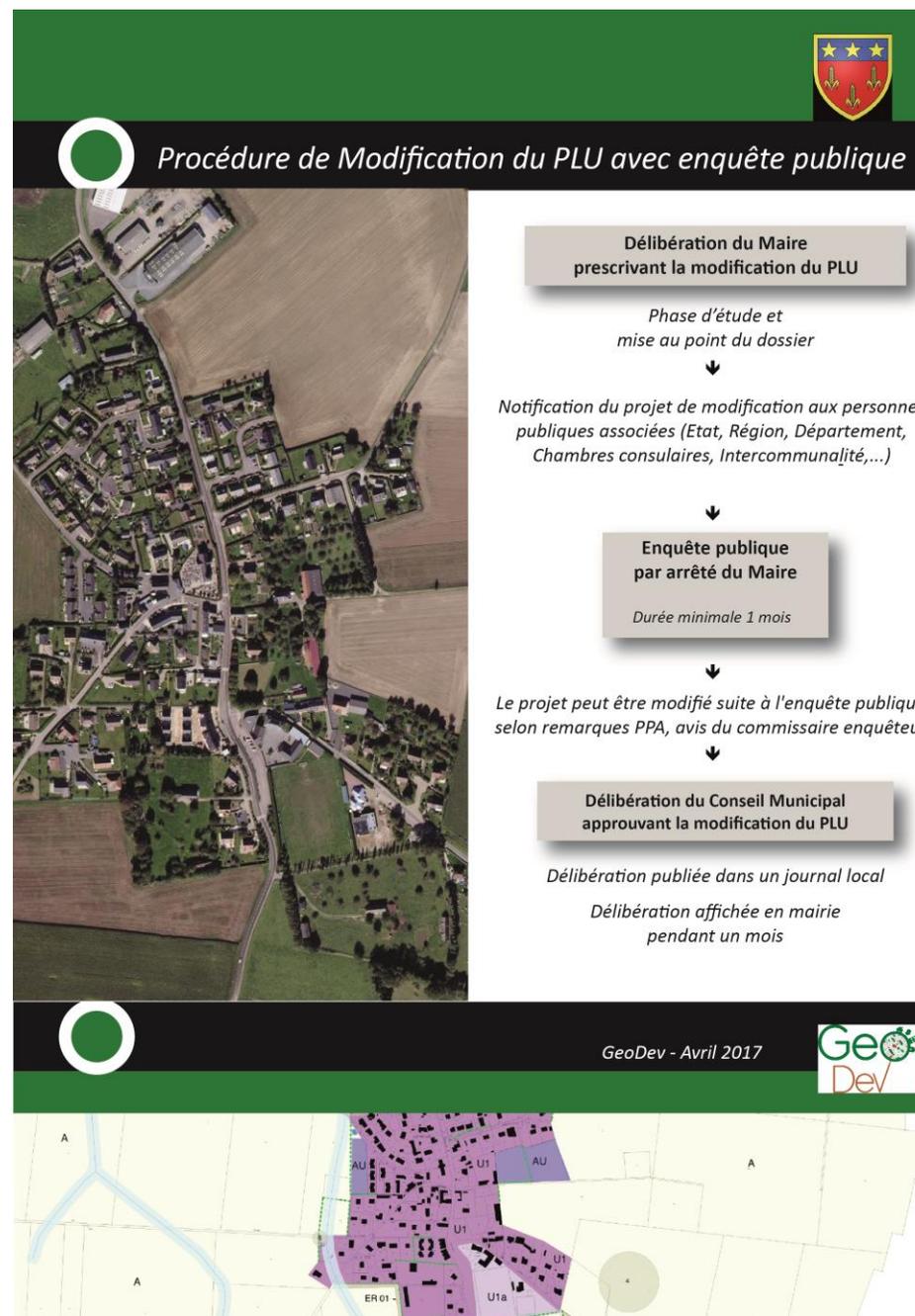
« Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

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

Ci-contre, le schéma de synthèse de la procédure suivie pour mener à bien la première modification du PLU de Mannevillette.

Ce rapport de présentation fait état des évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Une présentation par « point – objet » est retenue pour faciliter la compréhension du projet.

Néanmoins, certaines évolutions sont également abordées par pièce du document d'urbanisme.



1- LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7 secteurs faisaient l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU de Mannevillette approuvé en 2014 :

- ✓ Quatre OAP sur le secteur du centre-bourg ;
- ✓ Trois OAP sur le secteur du hameau de la Forge.

Ces 7 secteurs constituent tous des zones à Urbaniser à destination d'habitat.

L'équipe municipale souhaite, dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, **étouffer et clarifier** le contenu de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de mieux encadrer l'implantation des nouvelles constructions au sein du bâti existant.

La mise à jour des OAP n'a pas vocation à remettre en cause les quelques éléments intégrés au PLU en vigueur.

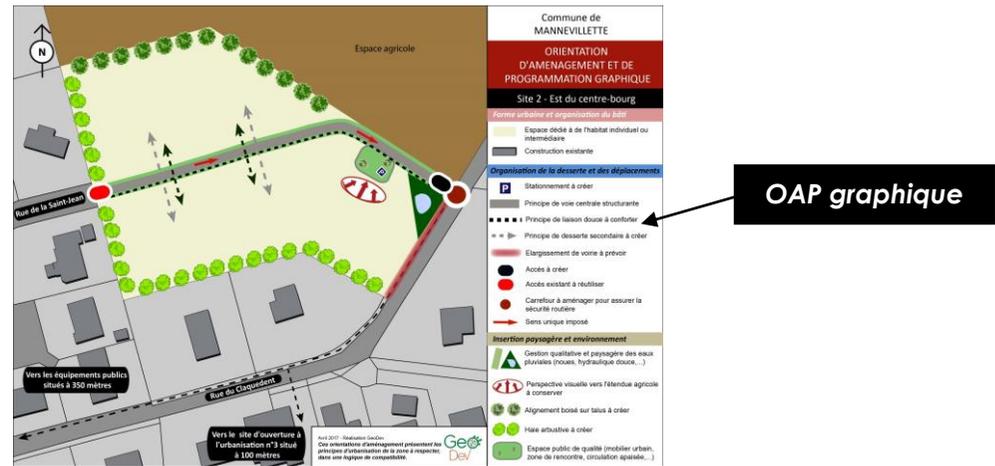
Les OAP incluses dans le Plan Local d'Urbanisme de Mannevillette sont désormais **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur les schémas de principe de chaque opération.

Les OAP permettent à la commune de Mannevillette d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser et des espaces de densification du bourg**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme.

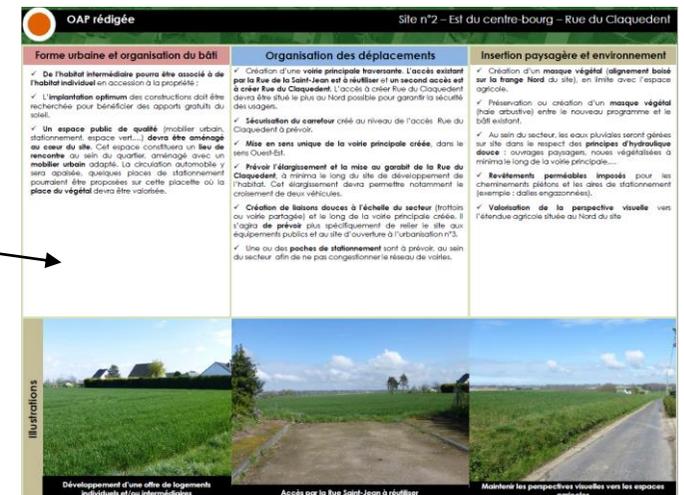
Les prescriptions imposées sur chaque OAP sont désormais catégorisées en trois thématiques :

- ✓ **Formes urbaines et organisation du bâti**
- ✓ **Organisation de la desserte et des déplacements**
- ✓ **Insertion paysagère et environnement**



OAP graphique

OAP écrite



1-1- Le secteur Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise

Ce site représente une surface de 3700 m², en extension de la tâche bâtie existante. L'OAP modifiée reprend les mêmes emprises foncières.

Sont présentés, ci-après les grands principes d'aménagement prévus initialement dans l'OAP et les évolutions apportées par la modification du PLU.



Figure 1 : emprises de l'OAP sur le secteur Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise :

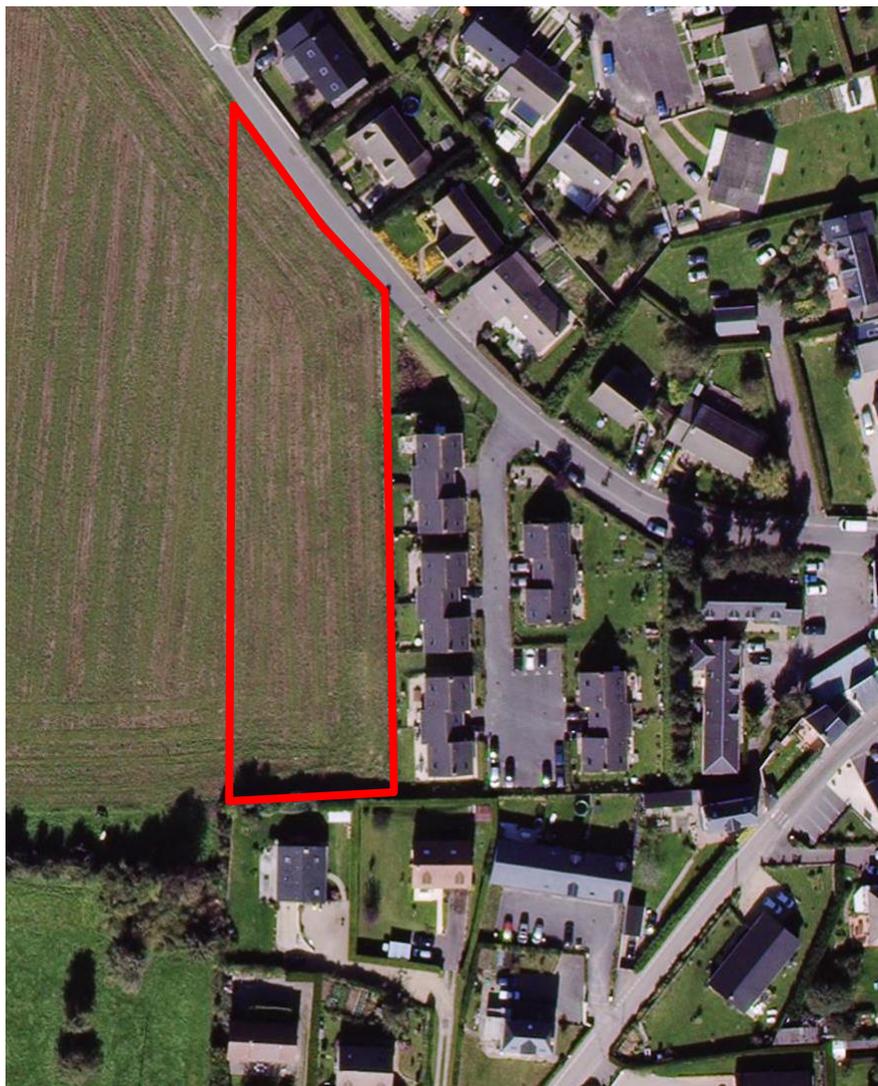
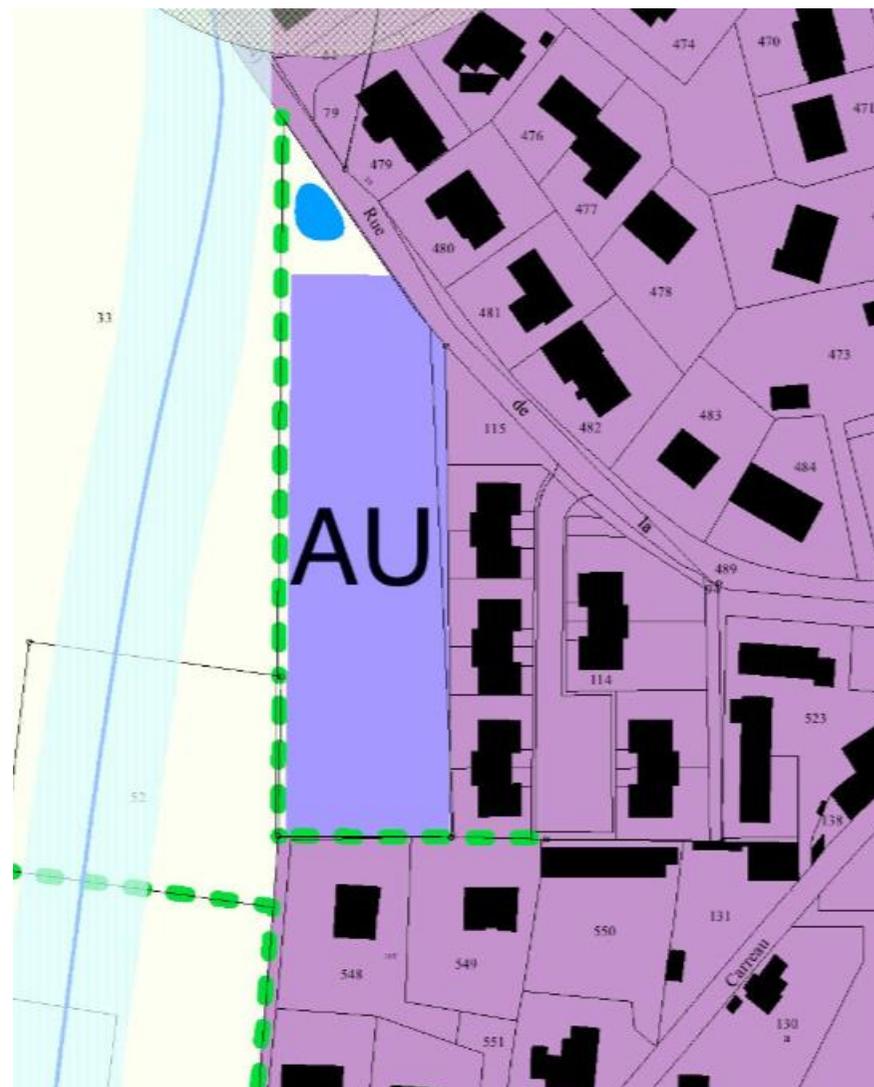


Figure 2 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise

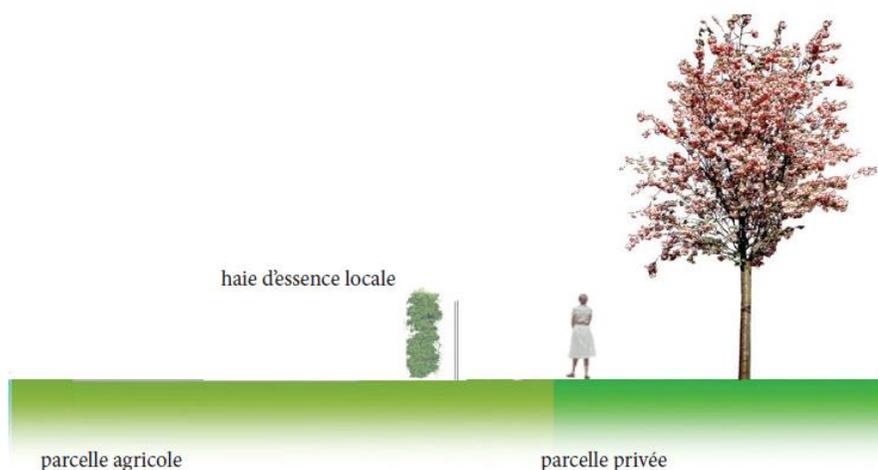


Le projet initial :

L'OAP prévoyait uniquement la gestion de la limite entre la zone bâtie et la zone agricole. **Ce principe n'est pas remis en cause par la présente modification.** L'OAP préconisait la gestion de la limite entre le bâti et l'espace agricole avec une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la parcelle et non pas côté espace agricole.

Aucune préconisation sur l'implantation du bâti n'était précisée.

Figure 3 : OAP de la version du PLU de 2014 :



Les nouveaux principes intégrés :

✓ **Forme urbaine et organisation du bâti :**

L'OAP précise désormais l'objectif principal de ce site qui est le développement du parc de logements. Il est précisé notamment que de **l'habitat intermédiaire pourra être associé à de l'habitat individuel** en accession à la propriété.

De plus, une placette végétalisée, où la circulation sera apaisée et où quelques places de stationnement pourront être créées, **est** à aménager sur le site.

✓ **Organisation de la desserte et des déplacements :**

L'OAP modifiée intègre également le principe d'une voirie principale desservant le site. Un unique accès sera ainsi créé Rue de la Falaise. La voirie devra être bordée de liaisons douces permettant de relier le site aux principaux équipements publics (mairie, école,...).

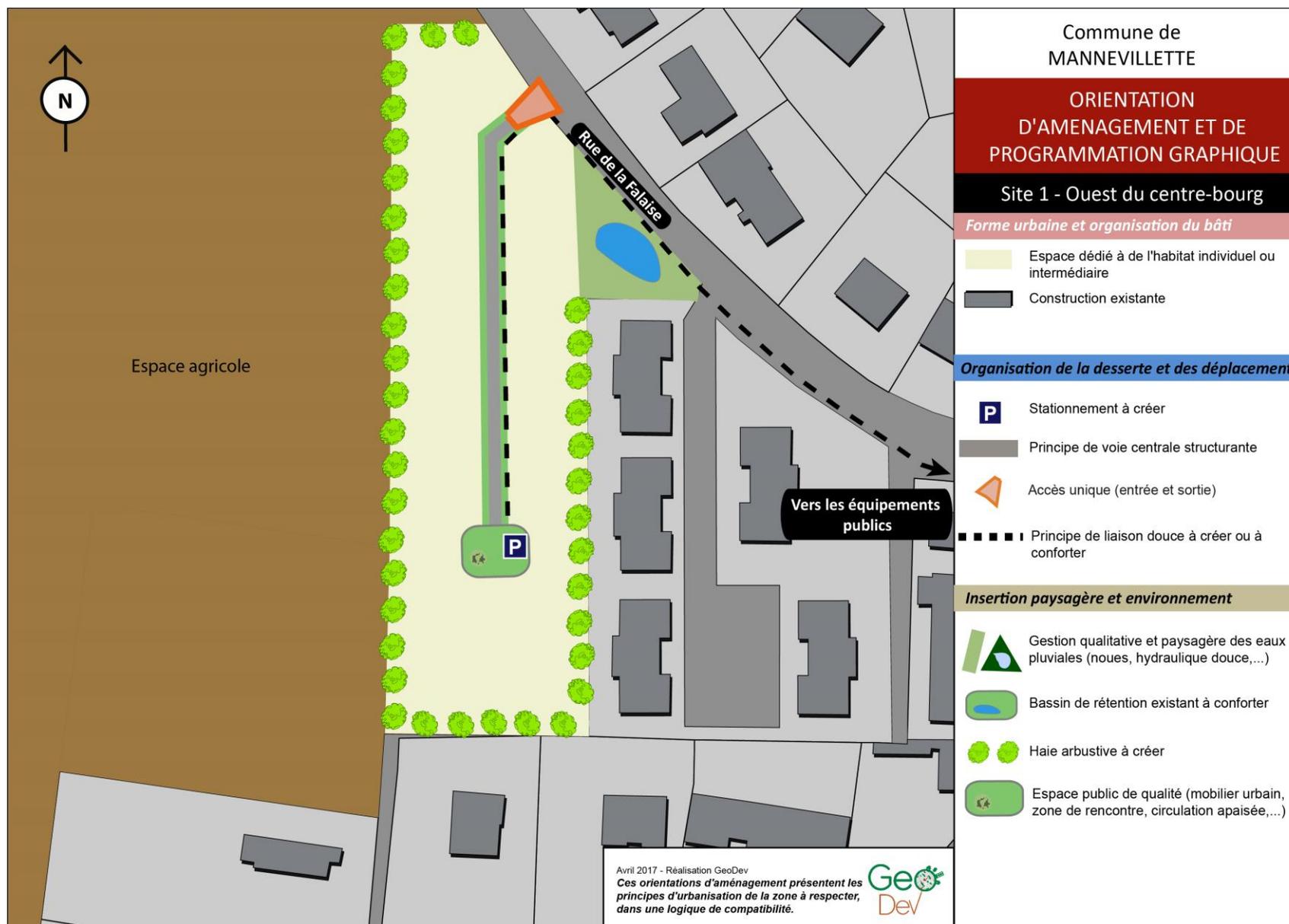
✓ **Insrction paysagère et environnement :**

Le principe de transition paysagère entre les espaces bâtis et l'espace agricole est maintenu. L'OAP modifiée intègre également un principe de masque végétal à créer entre le secteur de développement de l'habitat et les espaces bâtis existants. Ainsi, un masque végétal, de type haie arbustive, devra être créé sur les pourtours Est, Sud et Ouest du site.

De plus, l'OAP modifiée prévoit une gestion des ruissellements par le maintien du bassin de rétention existant au Nord-Est du site et par une gestion par hydraulique douce le long de la voirie à créer.

Ci-après, la version graphique de l'OAP modifiée.

Figure 4 : OAP graphique du secteur Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise :



1-2- Le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent

Ce site représente une surface de 7550 m², en extension de la tâche bâtie existante. L'OAP modifiée reprend les mêmes emprises foncières.

Sont présentés ci-après les grands principes d'aménagement prévus initialement dans l'OAP et les évolutions apportées par la modification du PLU.



Vue du site depuis l'Est du secteur AU1 – Rue du Claquedent



Vue du site depuis l'Ouest du secteur AU1 – Extrémité Ouest de la rue de la Saint-Jean

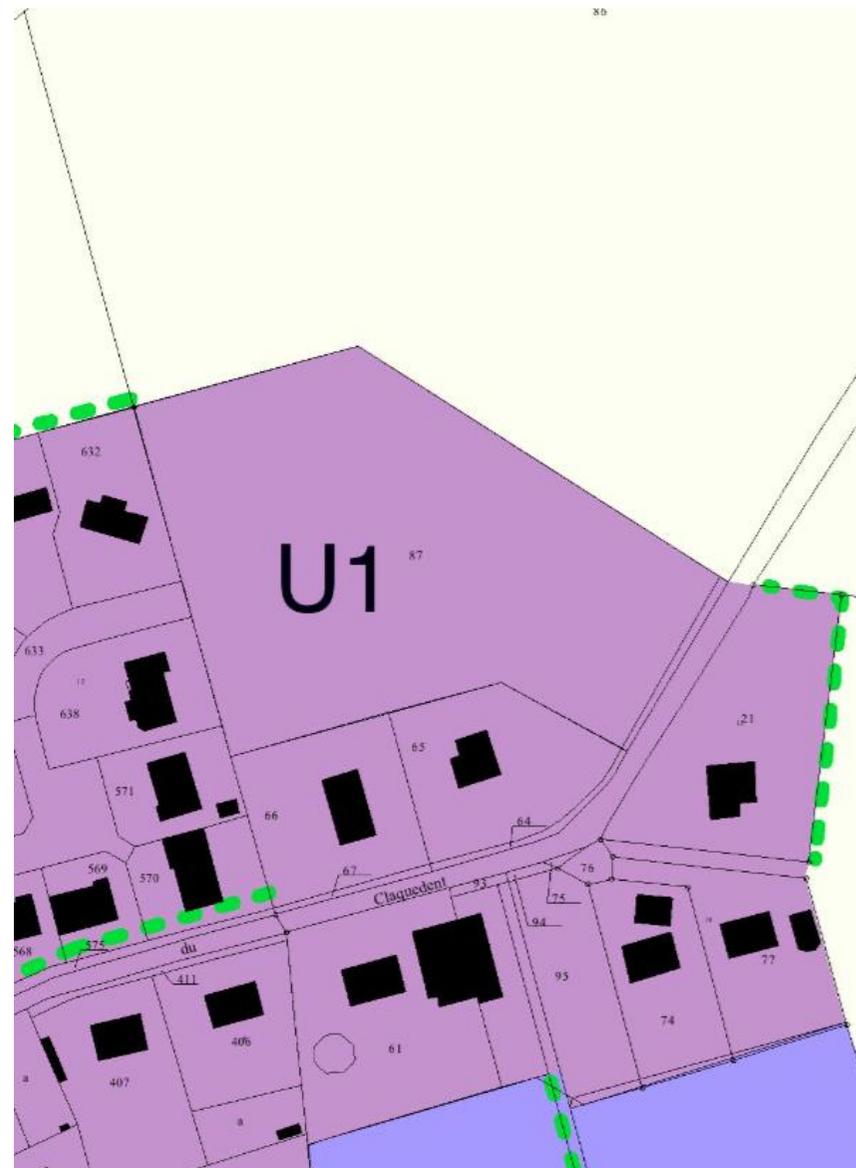


Vue vers le Nord depuis le secteur AU1 - perspective paysagère vers les étendues agricoles

Figure 5 : emprises de l'OAP sur le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent :



Figure 6 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – Est du centre-bourg – Rue du Claquedent



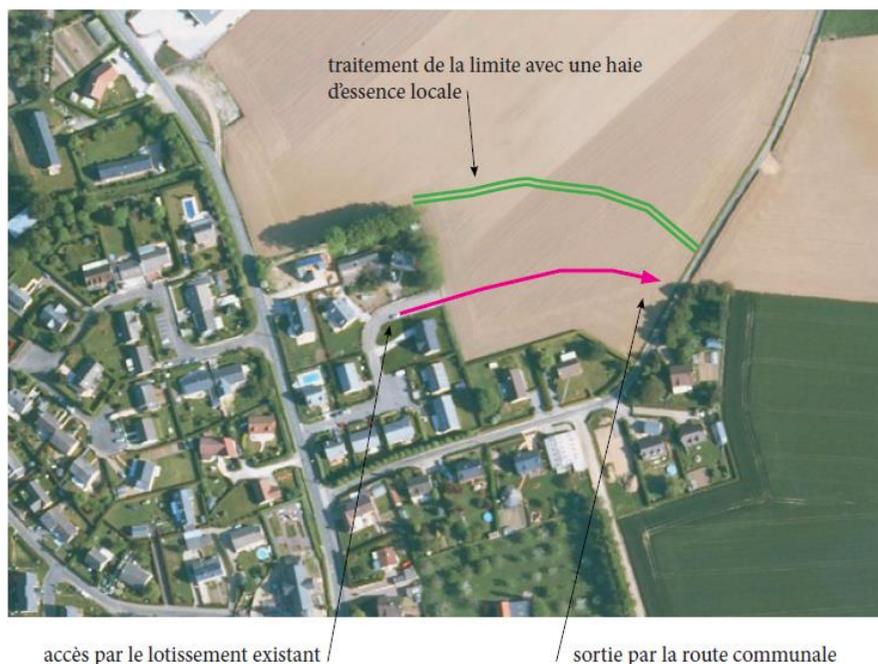
Le projet initial :

L'OAP prévoyait :

- Le traitement de **la limite entre le bâti et l'espace agricole** avec une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la parcelle et non pas côté espace agricole.
- le principe d'**une voirie en sens unique**.

Ces deux principes ne sont pas remis en cause par la présente modification.

Figure 7 : OAP de la version du PLU de 2014 :



Les nouveaux principes intégrés :

✓ **Forme urbaine et organisation du bâti :**

L'OAP précise désormais l'objectif principal de ce site qui est le développement du parc de logements. Il est précisé notamment que de **l'habitat intermédiaire pourra être associé à de l'habitat individuel** en accession à la propriété.

De plus, une placette végétalisée, où la circulation sera apaisée et où quelques places de stationnement pourront être créées, **est** à aménager sur le site.

✓ **Organisation de la desserte et des déplacements :**

Le **principe de voirie principale traversante** est conservé. L'**entrée** au site se fera par l'accès existant Rue de la Saint-Jean et **la sortie** par la Rue du Claquedent ; impliquant ainsi la mise en place d'**un sens unique**. De plus, la voirie devra être bordée de liaisons douces.

La sortie par la Rue du Claquedent devra être située **le plus au Nord** possible afin de garantir une visibilité suffisante pour garantir la sécurité des usagers au niveau d'un nouveau carrefour qui devra être aménagé. La partie de la Rue du Claquedent, située le long du site, devra être élargie.

✓ **Insertion paysagère et environnement :**

L'OAP modifiée prévoit une gestion des ruissellements en favorisant notamment les techniques d'hydraulique douce (ex : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...).

Le principe de transition paysagère entre les espaces bâtis et l'espace agricole est maintenu. Les limites avec l'espace agricole sera traité par **un masque végétal**. Une **perspective paysagère** sera cependant à valoriser vers les espaces agricoles (frange Nord).

L'OAP modifiée intègre également un principe de masque végétal à créer entre le secteur de développement de l'habitat et les espaces bâtis existants (franges Sud et Ouest du site).

Ci-après, la version graphique de l'OAP modifiée.

Figure 8 : OAP graphique du secteur Est du centre-bourg – rue du Claquedent :



1-3- Le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent

Pour plus de cohérence, les sites n° 3 et 4 du PLU en vigueur, ont été regroupés au sein d'une même OAP dans le PLU modifié. Ce site représente une surface de 10800 m², en extension de la tâche bâtie existante pour 5250 m² (l'autre partie étant située à l'intérieur d'un clos-masure).

Sont présentés ci-après les grands principes d'aménagement prévus initialement dans les deux OAP et les évolutions apportées par la modification du PLU.



Vue sur le site de clos-masure



Vue sur le site depuis le chemin d'accès à la balise aéroport

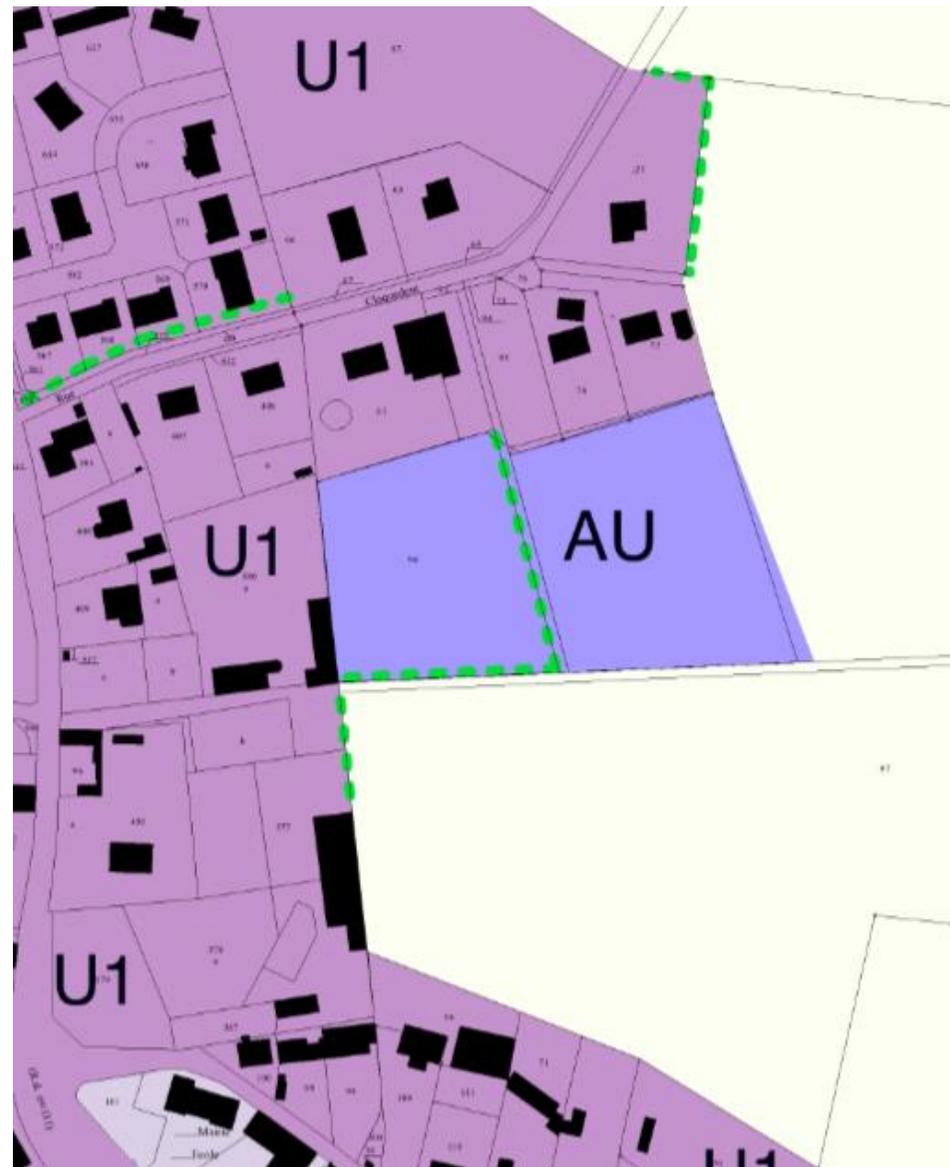


Transition avec les espaces bâtis existants à prévoir

Figure 9 : emprises de l'OAP sur le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent :



Figure 10 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – Est du centre- bourg – Rue du Claquedent



Le projet initial :

L'OAP du site n°3 prévoyait la création d'un accès unique au site par la Rue du Claquedent au Nord.

Figure 11 : OAP de la version du PLU de 2014 :



accès préconisé

L'OAP du site n°4 L'OAP préconisait la gestion de la limite entre le bâti et l'espace agricole avec une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la parcelle, pour être non visible depuis l'espace agricole.

Figure 12 : OAP de la version du PLU de 2014 :



gestion des limites par une haie d'essence locale

Ces deux principes ne sont pas remis en cause par la présente modification. La question des déplacements doux est toutefois largement précisée.

Les nouveaux principes intégrés :

✓ **Forme urbaine et organisation du bâti :**

L'OAP précise désormais l'objectif principal de ce site qui est le développement du parc de logements. Il est précisé notamment que de **l'habitat intermédiaire pourra être associé à de l'habitat individuel** en accession à la propriété.

De plus, une placette végétalisée, où la circulation sera apaisée et où quelques places de stationnement pourront être créées, **est** à aménager sur le site.

✓ **Organisation de la desserte et des déplacements :**

L'entrée au site se fera par l'accès existant **Rue du Claquedent**. De plus, la voirie devra être bordée de **liaisons douces** permettant de relier le site aux principaux équipements publics (mairie, école,...). Pour cela, il s'agira de prévoir plus spécifiquement de relier le site aux équipements publics et au site de développement de l'habitat n°2 (OAP n°2). Pour cela, il est demandé l'aménagement d'une sente piétonne au Sud-Est du site, qui permettrait de créer un barreau piétonnier direct vers les équipements publics, en évitant les cheminements piétons dans la rue du Claquedent dépourvue de trottoirs.

L'accès à la balise de l'aéroport, constituant une servitude, devra être préservé.

✓ **Insertion paysagère et environnement :**

Le principe de transition paysagère entre les espaces bâtis et l'espace agricole est maintenu. Les limites avec l'espace agricole sera traité par un alignement boisé sur talus sur la frange Est du site. La transition avec les espaces agricoles au Sud du site sera à traiter par une haie arbustive à créer, afin de ne pas compromettre l'ensoleillement des futures constructions. L'OAP modifiée intègre également un principe de masque végétal à créer entre le secteur

de développement de l'habitat et les espaces bâtis existants. Ainsi, un masque végétal de type haie arbustive devra être créé sur les pourtours Nord et Ouest du site en limite avec le bâti existant. Les deux alignements boisés identifiés seront à conserver. Les constructions devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux alignements boisés identifiés.

De plus, l'OAP modifiée prévoit une gestion des ruissellements en favorisant notamment les techniques d'hydraulique douce (ex : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...). Il est prévu également la création d'un ouvrage hydraulique paysager au Nord-Est du site.

Ci-après, la version graphique de l'OAP modifiée.

Figure 13 : OAP graphique du secteur Est du centre-bourg – rue du Claquedent :



1-4- La Forge

Pour plus de cohérence, les sites n° 5, 6 et 7 ont été regroupés au sein d'une même OAP dans le PLU modifié. Ce site représente une surface de 3,5 ha.

Sont présentés ci-après les grands principes d'aménagement prévus initialement dans les deux OAP et les évolutions apportées par la modification du PLU.

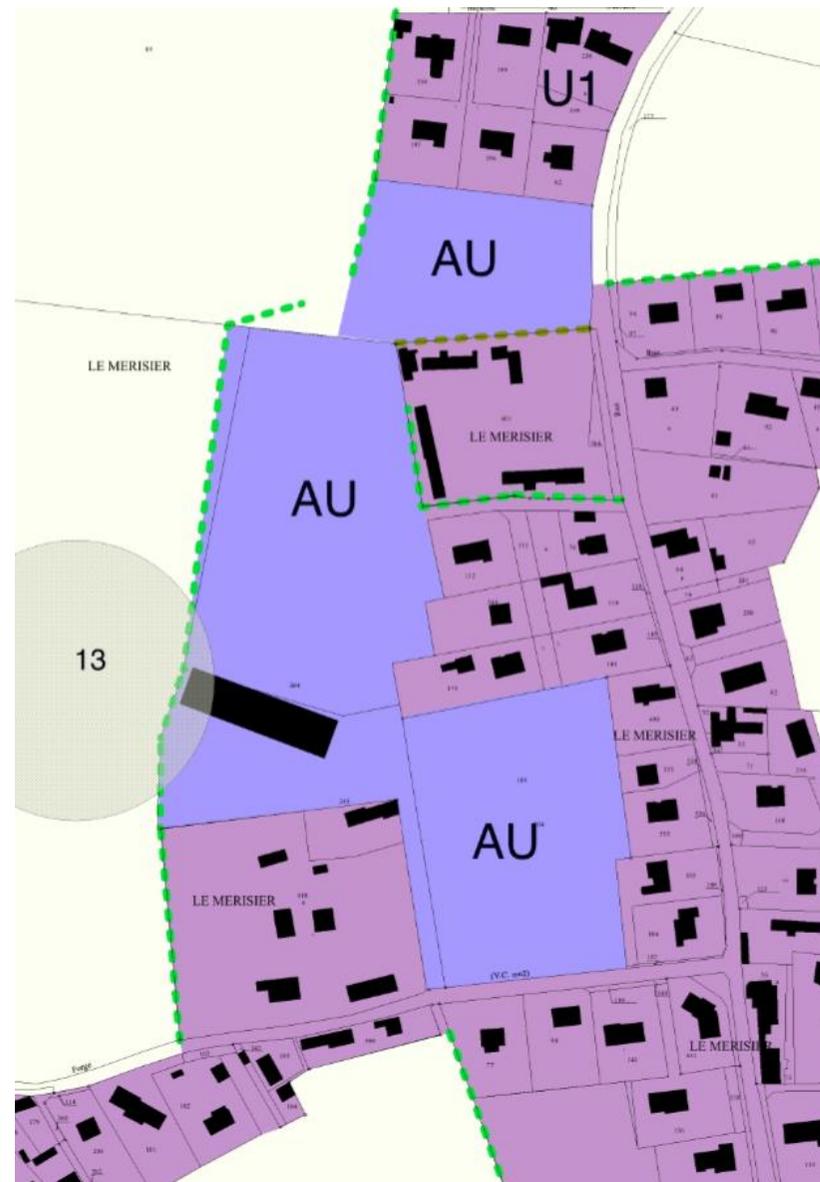
On précisera que le site n°7 fait l'objet, au moment de cette procédure, d'une opération de 15 logements en cours de construction. La nouvelle OAP ne remet pas en cause ce projet.



Figure 14 : emprises de l'OAP sur le secteur de La Forge :



Figure 15 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – La Forge



Le projet initial :

Les OAP des sites n°5, 6 et 7 prévoyaient la création d'une voirie traversante entre la rue d'Estouteville et la rue de la Forge, avec un accès au site par la Rue d'Estouteville au Nord.

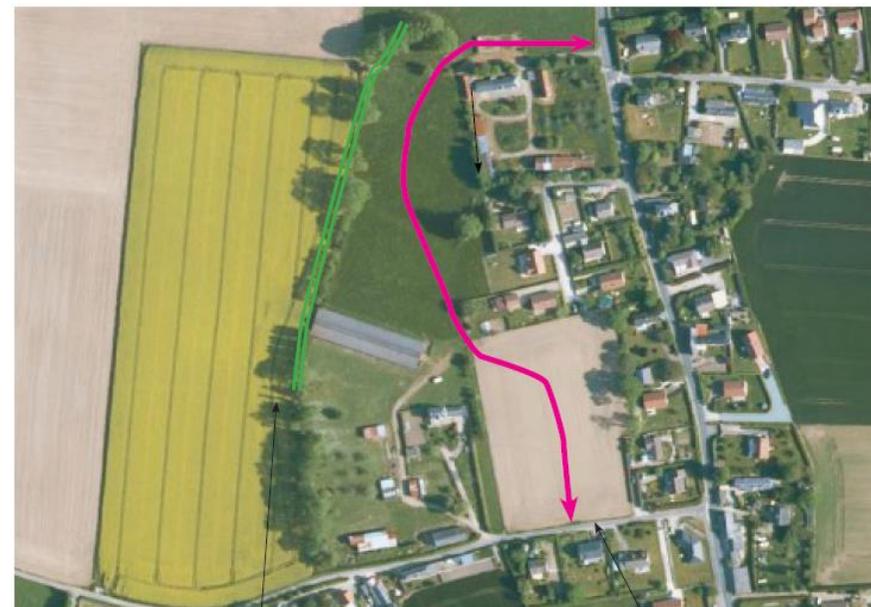
L'OAP prévoyait également le maintien de l'alignement boisé identifié sur la frange Ouest, qui permet de traiter la transition entre les espaces bâtis et l'espace agricole. Les constructions devaient observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à cet alignement.

Figure 16 : OAP de la version du PLU de 2014 :



gestion de la limite entre zone bâtie et parcelle agricole

prévoir un accès pour le secteur 06



préserver l'EBC en observant un recul de 10 mètres minimum avec toute construction

prévoir une voirie traversante pour éviter d'enclaver la zone

Ces principes ne sont pas remis en cause par la présente modification.

Les nouveaux principes intégrés :

✓ Formes urbaines et organisation du bâti

L'OAP précise désormais l'objectif principal de ce site qui est le développement du parc de logements. Il est précisé notamment que de **l'habitat intermédiaire pourra être associé à de l'habitat individuel** en accession à la propriété.

De plus, une placette végétalisée, où la circulation sera apaisée et où quelques places de stationnement pourront être créées, **est** à aménager sur le site. Elle constituera un espace de rencontre au sein du quartier.

✓ Organisation de la desserte et des déplacements

Le principe de **voirie principale traversante** est conservé. Cette voirie devra être bordée de liaisons douces permettant de faire le lien avec les cheminements existants. On précisera que **la sécurisation** du carrefour créé au niveau de l'accès Rue d'Estouteville sera à prévoir.

✓ Insertion paysagère et environnement

Comme l'OAP précédente l'imposait, **l'alignement boisé sur la frange Ouest** du site, en limite avec les espaces agricoles est à conserver. Un recul des constructions d'au moins 10 mètres par rapport à cet alignement est imposé. Les limites avec le bâti existant seront traitées par la création d'un masque végétal de type haie arbustive. On précisera que cet alignement boisé à préserver ou à recréer a été étendu sur toute la frange Ouest du site (ce qui n'était pas le cas dans la première version de l'OAP).

De plus, l'OAP modifiée prévoit **une gestion des ruissellements** en favorisant notamment les techniques d'hydraulique douce (ex :

ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...).

Ci-après, la version graphique de l'OAP modifiée.

Figure 17 : OAP graphique du secteur de La Forge :



2- LE TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

Le retour d'expérience sur le Plan Local d'Urbanisme a permis de dresser une liste des points posant des difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Premièrement, pour plus de lisibilité, les dispositions de chaque article du règlement écrit ont été numérotées.

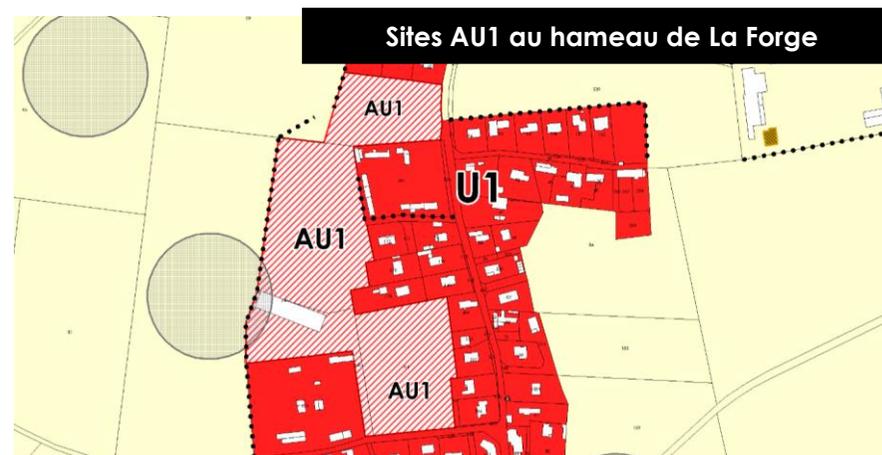
Concernant les dispositions en elles-mêmes, outre les modifications apportées pour remédier à la suppression du COS et mieux encadrer les volumes constructibles, **d'autres prescriptions du règlement écrit sont adaptées.**

Pour chaque article et secteur sera présentée une synthèse des évolutions apportées au règlement écrit :

- ✓ En rouge, les éléments supprimés ;
- ✓ En vert, les propositions intégrées au règlement écrit.

Un document d'aide à la lecture du règlement écrit est également joint au présent dossier de modification du PLU.

NB : On précisera que les différents sites AU ont été renommés secteur AU1, afin d'éviter de possibles confusions avec les zones AU strictes (urbanisation à long terme rendue possible suite à une modification du document d'urbanisme) utilisées fréquemment lors de la réalisation des documents d'urbanisme.



2-1- Article 1

2-1-1- Dispositions particulières aux secteurs à vocation principale d'habitat (U1, U2 et AU1)

L'article 1 du règlement écrit des zones à vocation principale d'habitat est complétée afin d'**interdire** les constructions et installations à vocation **industrielle et agricole**. Ces vocations ne seraient pas compatibles avec la vocation d'habitat des secteurs.

De plus, l'ouverture de toutes carrières était interdite dans le PLU de 2014. La modification n°1 du PLU permet d'interdire à la fois l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.

Dans le secteur AU1, il est précisé que les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2 sont interdits.

<p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p>	Secteur U1	<p>1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole, à usage d'entrepôt et de dépôt.</p> <p>1.2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UA.2.-U2.4.</p> <p>1.3. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.</p> <p>1.4. Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>1.5. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.</p> <p>1.6. Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>1.7. Les installations classées pour la protection de l'environnement (IPCE) soumises à contrôle ou à autorisation.</p>
	Secteur U2	<p>1.1. Les constructions et installation à destination d'entrepôt et de dépôt, d'industrie, d'activité agricole et de résidence hôtelière.</p> <p>1.2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UA2 U2.4.</p> <p>1.3. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.</p> <p>1.4. Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>1.5. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.</p> <p>1.6. Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>1.7. Les installations classées pour la protection de l'environnement (IPCE) soumises à contrôle ou à autorisation.</p>
	Secteur AU1	<p>1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole, à usage d'entrepôt et de dépôt.</p> <p>1.2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article AU.2.</p> <p>1.3. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.</p> <p>1.4. Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>1.5. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.</p> <p>1.6. Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>1.7. Les installations classées pour la protection de l'environnement (IPCE).</p>

2-1-2- Dispositions particulières aux secteurs urbains à vocation principale d'activités économiques (U3 et U4)

L'article 1 du secteur U3 est également modifié pour y autoriser **les entrepôts et dépôts**. Le secteur U3 correspond en effet à une petite zone d'activités artisanales. Cette modification correspond donc davantage à la correction d'une erreur matérielle. La disposition interdisant les installations classées pour la protection de l'environnement est également supprimée. **Ce type de prescription n'a pas vocation à être intégré à un règlement écrit d'un document d'urbanisme.**

Figure 18 : modification de l'article 1 pour les secteurs U3 et U4

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Secteur U3	<p>Sont interdites :</p> <p>1.1. Les constructions et installations à destination d'entrepôt et de dépôt, d'industrie, de résidence hôtelière.</p> <p>1.2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article U3-2.</p> <p>1.3. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.</p> <p>1.4. Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (IPCE) soumises à contrôle ou à autorisation.</p>
	Secteur U4	<p>1.1. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article U4-2.</p> <p>1.2. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.</p> <p>1.3. Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (IPCE) soumises à contrôle ou à autorisation.</p>

2-2- Article 2

2-2-1- Dispositions communes à l'ensemble des zones

La commune est concernée par les risques « effondrement » et « inondation ». Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à la présence d'un axe de ruissellement, le service instructeur applique les doctrines réalisées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime. On notera que concernant le risque « inondation », le territoire communal est également règlementé par le PPRI (*Plan de Prévention des Risques Inondation*) du bassin versant de La Lézarde.

Ainsi, **l'article 2 a été mis à jour selon le contenu de ces doctrines.** Bien qu'il soit question de constructions dites mesurées ou de faible emprise, il n'est pas quantifié de surface pour les constructions autorisées, ces doctrines étant encore susceptibles d'évoluer.

L'article 2 a également été mis à jour pour intégrer la doctrine départementale concernant les affouillements et exhaussements de sols.

Règles ajoutées : « 2.4. Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés **aux travaux des constructions autorisées** (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils soient liés **aux équipements d'infrastructures** (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils permettent **de lever ou réduire un indice de cavité souterraine** ;
- ✓ qu'ils permettent **la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.**

2.5. Dans les zones de risque liées à **la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que **la vocation de la construction principale** soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne **pas construire au droit de l'indice** ;
- ✓ que **ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.**

2.6. Dans les zones de risque liées à la présence **d'un axe de ruissellement**, seuls sont autorisés :

- ✓ **les extensions et les annexes jusqu'à 20 m²**, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ **la reconstruction après sinistre des constructions existantes** à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
- ✓ **les voiries et équipements** liés ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires **aux services publics ou d'intérêt collectif** ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de **vérifier ou supprimer les risques.** »



2-2-2- Dispositions particulières aux secteurs U1, U2 et AU1

Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes étaient autorisées dans le PLU de Mannevillette. La modification n°1 du PLU permet d'autoriser également **leurs extensions**.



Les bureaux et constructions destinées à l'artisanat étaient également autorisés. Seulement, leur surface de plancher devait être inférieure à 200 m² et les activités artisanales ne devaient pas relever des ICPE et ne pas produire d'eau résiduaire industrielle.

Pour favoriser **la mixité fonctionnelle des secteurs urbains**, l'ensemble des constructions à vocation **de bureaux, d'artisanat mais aussi d'hébergement hôteliers, de commerces ainsi que leurs annexes et leurs extensions** sont autorisés dans le PLU modifié.

Cependant, pour garantir la bonne insertion de ces activités dans les espaces urbains, il est précisé que ces activités doivent être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et

qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).

Figure 19 : modification de l'article 2 pour les secteurs U1, U2 et AU1

<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>Secteur U1</p>	<p>Sont autorisées en tout secteur les constructions destinées :</p> <p>2.1. à l'habitation y compris leurs annexes et leurs extensions, sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte.</p> <p>2.2. aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>2.3. aux bureaux d'une surface inférieure à 200 m² de plancher.</p> <p>2.4. à l'artisanat d'une surface inférieure à 200 m² de plancher et à condition de ne pas relever des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à contrôle ou à autorisation.</p> <p>2.5. aux commerces d'une surface inférieure à 200 m² de plancher et à condition, dans les destinations « artisanat » et « commerce », de ne produire aucune eau résiduaire industrielle.</p> <p>2.3. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).</p> <p>2.6. les annexes telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2.4. la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>2.8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</p> <p>2.5. De plus dans le secteur U1a :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
	<p>Secteur U2</p>	<p>Sont autorisées en tout secteur les constructions destinées :</p> <p>2.1. à l'habitation y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte leurs annexes et extensions.</p> <p>2.2. aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>2.3. aux bureaux d'une surface inférieure à 200 m² de plancher.</p> <p>2.4. à l'artisanat d'une surface inférieure à 200 m² de plancher et à condition de ne pas relever des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et à condition de ne produire aucune eau résiduaire</p>

		<p>industrielle.</p> <p>2.5. les annexes telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2.3. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).</p> <p>2.6. la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>2.7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</p>
	<p>Secteur AU1</p>	<p>Sont autorisées en tout secteur les constructions destinées :</p> <p>2.1. à l'habitation y compris leurs annexes et leurs extensions.</p> <p>2.2. aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>2.3. aux bureaux d'une surface inférieure à 200 m² de plancher.</p> <p>2.4. à l'artisanat d'une surface inférieure à 200 m² de plancher et à condition de ne pas relever des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et de ne pas produire d'eau résiduaire industrielle.</p> <p>2.5. les annexes telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2.3. Les constructions à vocation de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, de commerces, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.).</p> <p>2.6. la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>2.7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</p>

2-2-3- Dispositions particulières aux secteurs urbains à vocation principale d'activités (U3 et U4)

Dans le secteur U3, l'habitation était autorisée dans le PLU de Mannevillette, à condition d'être liées aux services publics ou d'intérêt général. La modification n°1 du PLU doit permettre de corriger cette erreur et d'autoriser l'habitation liée et **nécessaire à l'activité économique**.

Les habitations liées au gardiennage ou aux activités du secteur étaient autorisées dans le secteur U4. La modification n°1 du PLU permet d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général dans le secteur U4 et les constructions à vocation de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôt (annexes et extensions comprises) sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants dans ces deux secteurs à vocation d'activités économiques.

Figure 20 : modification de l'article 2 pour les secteurs U3 et U4

<p style="text-align: center;">Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>Secteur U3</p>	<p>Sont autorisées les constructions destinées :</p> <p>2.1. aux services publics ou d'intérêt général, notamment les équipements à visée de loisir ou sportive</p> <p>2.2. à l'habitation à condition d'être liées et nécessaire à l'activité économique. aux services publics ou d'intérêt général</p> <p>2.3. Les constructions à vocation de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.</p> <p>2.3. les annexes telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement</p> <p>2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</p>
	<p>Secteur U4</p>	<p>Sont autorisées :</p> <p>2.1. Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être strictement liées au gardiennage ou aux nécessités des activités autorisées sur la zone.</p> <p>2.2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</p> <p>2.2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>2.3. Les constructions à vocation de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts, leurs annexes et leurs extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.</p>

2-2-4- Dispositions particulières aux zones A et N

Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif étaient autorisées dans les zones A et N du PLU de Mannevillette. La modification n°1 du PLU permet de préciser que ces constructions sont autorisées sous conditions : « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les zones Agricole et Naturelle comprennent des secteurs As et Ns, qui intègrent toutes des poches d'habitat isolé incluses dans un plus vaste ensemble agricole ou naturel. Le règlement du PLU autorise l'évolution du bâti existant (annexes et extensions) en secteur As mais pas en secteur Ns. Pour plus de cohérence, la modification du PLU doit permettre la réalisation d'annexes et d'extensions également en secteur Ns. Il s'agit cependant de préciser que ces constructions sont autorisées « dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

D'autres petits ajustements mineurs sont également intégrés à cette modification n°1 du PLU.

<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>Zone A</p>	<p>Sont autorisées les constructions et installations nécessaires :</p> <p>2.1. aux services publics ou d'intérêt collectif <i>dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p> <p>2.2. à l'exploitation agricole</p> <p>2.3. à destination d'habitation dès lors que la présence continue est nécessaire à l'exploitation agricole.</p> <p>En secteur As, les constructions destinées :</p> <p>2.4. à l'habitation <i>y compris leurs annexes et leurs extensions sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i></p> <p>2.5. aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>sous condition d'être liés à l'habitat :</p> <p>2.5. aux bureaux d'une surface inférieure à 100 m² de plancher.</p> <p>2.6. à l'artisanat d'une surface inférieure à 200 m² de plancher et à condition de ne pas relever des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de ne produire aucune eau résiduaire industrielle.</p> <p>2.8. les annexes telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2.9. la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.</p>
---	----------------------	--

	<p>Seuls sont autorisés :</p> <p>2.1. les constructions de services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>2.2. les équipements liés au sport à l'exception des sports mécaniques, et aux loisirs et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.</p> <p>2.3. La création de circulations douces piétonnes et cyclistes.</p> <p>2.4. La création ou le confortement des voies nécessaires à l'entretien et à l'accès à des parcelles enclavées.</p> <p>2.5. Les travaux d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publiques et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.</p> <p>2.6. la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (cavités, ruissellement).</p> <p>2.2. En secteur Nc, les équipements nécessaires au fonctionnement du cynodrome.</p> <p>En secteur Ns, sont autorisées de surcroit les constructions destinées :</p> <p>2.3. à l'habitation y compris leurs annexes et extensions sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>sous condition d'être liés à l'habitat :</p> <p>2.4. aux bureaux d'une surface inférieure à 100 m2 de plancher.</p> <p>2.5. à l'artisanat d'une surface inférieure à 200 m2 de plancher et à condition de ne pas relever des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de ne produire aucune eau résiduaire industrielle.</p> <p>2.11. les annexes telles que définies dans les dispositions générales du présent règlement.</p>
--	---

Zone N

2-3- Article 3

L'article 3 du PLU de Mannevillette est modifié et complété notamment pour améliorer sa compréhension. L'article 3 des secteurs à vocation principale d'habitat (U1, U2 et AU1) a été reformulé pour une meilleure prise en compte de la sécurité des usagers.

Les critères de prise en compte de la sécurité sont volontairement peu précis de façon à s'adapter à chaque situation lors de l'instruction des permis de construire.

- ✓ **Règle supprimée : 3.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ **Règle supprimée : 3.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- ✓ **Règle réécrite : 3.1.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.
- ✓ **Règle supprimée : 3.3.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

La modification n°1 du PLU a également introduit **le principe de mutualisation des accès**, dès que cela est possible. Cette mesure

permet de limiter la consommation d'espaces liée à la création d'accès mais aussi de garantir plus de sécurité pour les usagers.

- ✓ **Règle ajoutée : 3.2.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée.

Une prescription imposait une largeur des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique d'au moins 5 mètres ainsi qu'une emprise de 6,5 mètres. Pour améliorer la compréhension de cette règle, la modification n°1 du PLU précise que la voirie doit être bordée d'au moins une voie piétonne, pour une largeur totale de 6,5 mètres.

- ✓ **Règle supprimée : 3.7.** La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 6,5 m.
- ✓ **Règle réécrite : 3.6.** La chaussée des voies privées nouvelles, ouverte à la circulation publique, ne sera pas inférieure à 5 m de largeur bordée d'au moins une voie piétonne pour une largeur totale de 6,5 m.

L'article 3 des **secteurs U3 et U4** à vocation principale d'activités économiques et du **secteur AU1** (secteur de développement de l'habitat) est également réglementé dans le cadre de cette modification ; ce qui n'était pas le cas dans le PLU en vigueur. Les mêmes logiques présentées précédemment sont ainsi reprises pour ces trois secteurs.

2-4- Article 4

L'article 4 est modifié pour introduire **les prescriptions** établies par **la CODAH** dans les différents documents d'urbanisme réalisés sur son territoire. Au final, les prescriptions sont précisées, mais l'esprit de la rédaction initiale de cet article 4 reste inchangé.

Ces modifications concernent donc toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à **l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales** sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives **aux réseaux d'énergies et de télécommunications** sont également précisées dans le règlement écrit.

Concernant **l'assainissement des eaux pluviales**, les prescriptions du Syndicat Mixte des Bassins Versants Pointe de Caux Etretat, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

Cet article règlemente donc désormais la desserte pour les réseaux suivants :

- **L'alimentation en eau potable ;**
- **L'assainissement des eaux ménagères et eaux vannes ;**
- **L'assainissement des eaux pluviales ;**
- **Electricité et télécommunication ;**
- **Collecte des déchets.**

Concernant l'alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable **par des canalisations souterraines.**

Concernant l'assainissement des eaux ménagères et eaux vannes :

4.2. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement **en respectant ses caractéristiques.**

Concernant l'assainissement des eaux pluviales :

- ✓ **Règle supprimée et complétée : 4.3.** L'assainissement pluvial doit se conformer aux prescriptions du « schéma de Gestion des eaux pluviales » annexé au présent PLU ; notamment, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. Les surfaces non bâties et non végétalisées doivent être drainantes.

4.3. Pour les projets sur des surfaces inférieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg, etc.) sera autorisé ;
- ✓ le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée ;
- ✓ le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- ✓ la gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet ;
- ✓ le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal,

- ✓ sans rejet superficiel vers un exutoire ;
- ✓ pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé ;
- ✓ si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé ;
- ✓ dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.5. Pour les projets sans distinction de surface :

- ✓ la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée ;
- ✓ chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme, devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable ;
- ✓ les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale ;
- ✓ le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité ;

- ✓ le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Concernant l'électricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

4.7. Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune doit obligatoirement être recherchée.

4.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et, si possible, dissimulés.

Collecte des déchets :

4.9. Pour tout projet de construction, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la CODAH, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être privilégiée.

Autres réseaux :

Règle supprimée et complétée : 4.6. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain. »

2-5- Article 6

Dans le PLU de **2014**, les nouvelles constructions devaient s'implanter à une distance **au moins égale à 5 m** de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer dans **l'ensemble des secteurs**.

La modification n°1 du PLU permet d'ajuster ou reformuler les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques, pour **tenir compte du tissu bâti existant et pour confirmer les objectifs de densification des secteurs déjà urbanisés identifiés dans le PADD**. Ainsi, les prescriptions suivantes sont introduites :

Dans les secteurs U1 et AU1 :

- ✓ Soit implantation en respectant un **alignement de façade existant** ;
- ✓ Soit avec un recul minimum de **3 m** par rapport à la limite d'emprises publiques.

Dans les secteurs U2, A et N :

- ✓ Soit implantation en respectant un **alignement de façade existant** ;
- ✓ Soit avec un recul minimum de **5 m** par rapport à la limite d'emprises publiques.

Dans tous les secteurs, on notera l'introduction d'une **dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Finalement, dans les secteurs à vocation d'habitat (U1, U2 et AU1), l'introduction d'une **dérogation pour les annexes non jointives de moins de 20 m²**, qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques, a été ajoutée pour faciliter la réalisation de ce type de projets très récurrent (ce type de

construction de faible emprise est couramment implanté à proximité d'une limite séparative).

Nouvelle rédaction : L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ Aux annexes non jointives de moins de 20 m² ;
- ✓ Aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

2-6- Article 7

Dans le PLU de **2014**, les nouvelles constructions devaient s'implanter **à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres** dans les secteurs U1, U2, U3, U4, AU et N. Aucune prescription de recul par rapport aux limites séparatives n'était précisée dans la zone A.

La modification n°1 du PLU permet d'ajuster les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, selon le tissu bâti existant et pour confirmer les objectifs de densification des secteurs déjà urbanisés identifiés dans le PADD. Ainsi, les prescriptions suivantes sont introduites :

Dans les secteurs U1, U2 et AU1 :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.
- ✓ Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation,
 - dans le cas d'une extension d'un bâtiment.

Dans les zones A et N :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite séparative.

- ✓ Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation,
 - dans le cas d'une extension d'un bâtiment.

Dans tous les secteurs, on notera l'introduction d'une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Après modification du PLU, **les extensions et les annexes jointives peuvent ainsi s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées**, si celle-ci ne respecte pas le recul minimum imposé dans le règlement écrit.

2-7- Article 9

Aucune emprise au sol n'était précisée dans **les secteurs U3, U4 et AU1** dans le PLU de 2014. La modification n°1 du PLU permet de réglementer une emprise au sol pour ces secteurs. Dans les secteurs U1 et U2 à vocation principale d'habitat et les secteurs As et Ns, d'habitat isolé, l'emprise au sol a été ajustée de façon à respecter les densités bâties existantes :

U1	U2	U3	U4	AU1	A	As	N	Ns
40%	30%	50%	50%	40%	-	20%	-	20%

On notera le fort enjeu pour la commune de réglementer cet article pour **le secteur AU1**, afin de permettre le développement de l'habitat tout en préservant le caractère aéré et verdoyant de la commune ; et tout particulièrement du centre-bourg et du secteur de la Forge.

Dans les secteurs U3 et U4 :

- ✓ Introduction d'une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles aucune emprise au sol maximale ne s'applique.

Règle ajoutée : 9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

2-8- Article 10

Seule une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère était prescrite dans le PLU de 2014. Par ailleurs, aucune prescription concernant les pentes de toit n'était également précisée. Ainsi, aucune règle ne limitait la hauteur au faîtage.

De plus, aucune règle de hauteur n'était précisée dans les secteurs U3, U4 et AU.

La modification n°1 du PLU permet donc d'introduire une **hauteur maximale de 12 mètres au faîtage** dans les secteurs à vocation principale d'habitat (U1, U2, AU1, As et Ns).

Règle précisée : 10.1. La hauteur des constructions principales, calculée selon l'article ~~DG-7~~ **DG-5** du présent règlement, ne devra pas excéder : 6,5 m à l'égout du toit **et 12 m au faîtage**, ou 7 m à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse ».

Dans le secteur AU1, à vocation principale d'habitat, les mêmes règles de hauteur que dans les secteurs U1 et U2 ont été définies, afin d'entrevoir un développement urbain homogène en comparaison du tissu urbain existant.

Dans les secteurs U3 et U4 à vocation principale d'activités, une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère est introduite.

Règle nouvelle : 10.1. La hauteur des constructions principales,

calculée selon l'article DG-5 du présent règlement, ne devra pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les tous les secteurs urbains et le secteur à urbaniser, une dérogation est introduite pour les constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune limitation de hauteur ne s'applique.

Règle nouvelle : 10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

2-9- Article 11

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, fait l'objet d'un toilettage important pour remédier aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des demandes d'urbanisme.

2-9-1- Prescriptions relatives aux toitures

Les toitures à deux pentes doivent présenter un angle supérieur à 35°.

Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions des constructions principales et les annexes jointives lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Dans un souci d'harmonisation, cette pente est ramenée à 35°.

Règle précisée : 11.14. Pour les extensions des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture celle-ci ne sera pas inférieure à 30°.

Le règlement autorise également les toitures terrasses et monopentes pour les annexes non jointives. La modification du PLU permet de limiter cette typologie de toiture aux constructions ayant une emprise au sol de moins de 40 m², dans un souci de qualité architecturale et paysagère.

Règle précisée : 11.15. *Pour les annexes non jointives, les toitures terrasses et monopentes sont autorisées, **uniquement pour les constructions ayant une emprise au sol de moins de 40 m².***

2-9-2- Prescriptions relatives aux clôtures

La réglementation des clôtures est profondément modifiée dans le cadre de cette modification n°1 du PLU. **Il s'agit précisément de faciliter sa compréhension et son application lors de l'instruction des permis de construire.**

L'article 11 réglemente donc les éléments suivants concernant les clôtures :

- ✓ Hauteur ;
- ✓ Recommandations relatives au maintien des clôtures traditionnelles ;
- ✓ Aspect ;
- ✓ Végétalisation.

Règles supprimées pour être réécrites :

Conformément à l'article R 421-12-d, les modifications ou la suppression de clôtures sur les emprises et voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures non maçonnées

11.6. Les clôtures, à l'alignement, en limite de voie privée et en limites séparatives, et ne jouxtant pas une zone A, doivent être constituées, concurremment ou complémentirement, par des

haies vives, par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,80 m, ou un soubassement en béton dont la hauteur de devra pas excéder 0,50 m ; l'ensemble ne dépassant pas 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien.

11.7. Les clôtures en limite séparative jouxtant une zone A ou N seront constituées de talus plantés de haies vives.

Murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel

11.8. Là où ils existent, et quel qu'en soit l'état, les murs de clôture en terre banchée, en appareil brique-silex ou tout matériau minéral naturel, doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect de l'aspect d'origine ; leur prolongation en neuf doit se faire dans le respect de l'aspect originel.

11.9. En cas d'impossibilité technique (inadaptation au projet de construction principale) ou matérielle (impossibilité de retrouver des matériaux équivalents) de restauration totale ou partielle, leur démolition totale ou partielle est soumise à un permis de démolir.

11.20. Ils peuvent constituer la clôture des constructions neuves dès lors qu'ils sont prévus et intégrés dans le projet soumis à permis de construire ; ils ne doivent pas dépasser 2 m, sauf cas particulier pour assurer le prolongement d'un gabarit ancien existant.

11.21. Les clôtures ou parties de clôture en aggloméré de ciment ou en béton doivent être recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales et en continuité avec les clôtures riveraines.

11.22. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement qui font aussi office de clôture.

Règles réécrites pour une meilleure compréhension et application du droit des sols :

11.8. La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, ni en limite séparative, ni en limite d'emprise publique. En cas de création de clôtures, elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les matériaux bruts (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

11.9. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres en limites séparatives. Les clôtures pleines sur rue sont autorisées jusqu'à 80 centimètres à condition qu'il ne soit pas fait obstacle au ruissellement.

11.10. Les articles 11.6. et 11.7. ne s'appliquent pas :

- ✓ à la reconstruction à l'identique des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (silex, briques...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux...);
- ✓ aux murs de soutènement qui ne devront pas dépasser 80 centimètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux ;
- ✓ aux clôtures des ouvrages techniques qui sont limitées à 2 mètres sur rue et en limites séparatives.

11.11. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie constituée d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sur rue et 2 mètres en limites séparatives.

2-9-3- Prescriptions relatives aux façades

Les prescriptions relatives aux façades sont complétées de façon à faciliter le maintien des constructions traditionnelles et améliorer l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions

(teinte des façades, maintien des matériaux traditionnels du Pays de Caux, harmonie des façades,...).

Règle complétée : 11.3. Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures et **modénatures éléments architecturaux** des façades.

Règles supprimées pour être réécrites :

11.4. Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens.

11.4. Les façades en briques, en pierre ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture, à l'exception du bois (colombages, bardage). Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Règles supprimées pour être réécrites :

11.5. Les couleurs trop criardes sont interdites.

11.5. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont à privilégier.

11.6. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

11.7. Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou

des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

2-10- Article 13

L'article 13 précise que les espaces libres de toute construction doivent être plantés en utilisant des espèces d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est annexée au règlement du PLU de Mannevillette dans le cadre de cette modification.

Article complétée : 13.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en utilisant des espèces d'essences locales et recevoir un traitement paysager, y compris sous forme potagère : elles ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement. Cette liste est constituée des essences recommandées pour une haie par le CAUE de Seine Maritime.

Le **PLU en vigueur** faisait référence dans cet article aux règles liées **aux EBC** (Espaces Boisés Classés). Toutes ces règles ont été ôtées de l'article 13 (se reporter à la partie 5-2 de ce présent rapport pour plus de précisions et de **justifications** sur les modifications apportées).

2-11-Article 15

La modification n°1 du PLU permet d'autoriser les panneaux solaires sous réserve qu'ils soient intégrés à la toiture de la construction.

Article ajouté : 15.1. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

2-12- Les autres évolutions du règlement écrit

2-12-1- Les évolutions apportées par la loi ALUR

Le PLU déclinait le principe de « **minimum parcellaire** » dans son article 5, en vue de gérer l'aménagement des terrains non raccordés au système d'assainissement collectif et de préserver l'aspect aéré de certains secteurs (U2, A et N). L'entrée en application de la loi ALUR en mars 2014 a supprimé la notion de « *minimum parcellaire* » dans les PLU. Le règlement écrit des zones et secteurs concernés a donc été mis à jour en conséquence.

Pour rappel, le règlement écrit ne déclinait pas de principe de **Coefficient d'Occupation des Sols** dans son article 14. Aucun ajustement n'a donc dû être effectué concernant ce point.

Il est donc désormais précisé « **Sans objet** » pour ces deux articles sur l'ensemble des zones du PLU.

2-12-2 Les références au Code de l'Urbanisme

Le PLU fait plusieurs fois référence aux articles du Code de l'Urbanisme. Celui-ci étant réformé depuis le 1^{er} janvier 2016, la numérotation des articles du Code de l'Urbanisme a évolué.

Les **références législatives** présentes dans le règlement écrit (uniquement) ont été mises à jour, selon la nouvelle numérotation de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Bien que le règlement écrit fasse désormais référence à la nouvelle numérotation du Code de l'Urbanisme, il est toutefois rappelé, à la suite du sommaire du règlement écrit, que **la modification du PLU applique les dispositions antérieures du Code de l'Urbanisme**, relatives à l'organisation d'un règlement écrit de PLU.

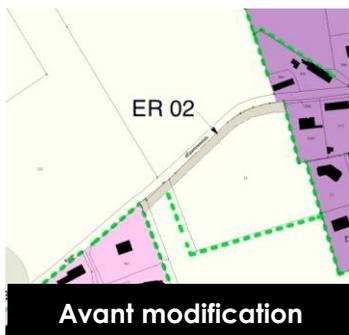
3- LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU approuvé en 2014 identifiait **2 emplacements réservés**, reportés en carroyage gris sur le plan de zonage.

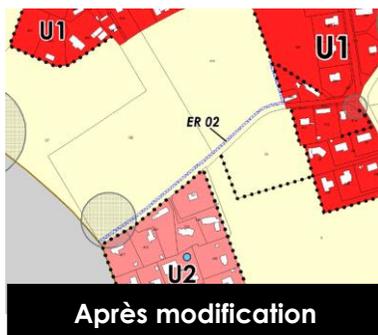
La présente modification du PLU est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés (reportés en carroyage bleu sur le plan de zonage). Pour faciliter la compréhension, les numéros des emplacements réservés (ER) ne sont pas modifiés.

3-1- Emplacement réservé n°2

L'**emplacement réservé n°2**, inscrit au bénéfice de la commune de Mannevillette, **est déplacé**. Le projet de réalisation d'une voie piétonne semble plus judicieux de l'autre côté de la RD.79, notamment pour faciliter l'accès à l'arrêt de car. Le déplacement de cet emplacement réservé nécessite également une emprise plus importante (plus de 1000 m² sur une bande de 3 mètres de large).



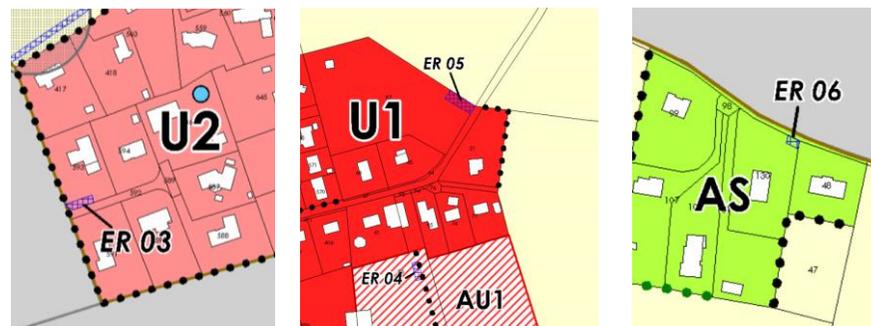
Avant modification



Après modification

3-2- Identification de 4 nouveaux emplacements réservés

Quatre nouveaux emplacements réservés ont été identifiés au bénéfice de la commune de Mannevillette pour la réalisation de réserves incendie.



Ci-contre le détail mis à jour des emplacements réservés, reporté sur le plan de zonage.

Emplacements réservés :

Emplacement réservé n°1 :
Commune de Mannevillette
Vocation : Création de circulation piétonne
Parcelle concernée : ZC 213
Surface : 2500 m²

Emplacement réservé n°2 :
Commune de Mannevillette
Vocation : Création d'un chemin piéton et sécurisation de la voirie
Parcelles concernées : ZC 132 et ZC 100
Surface : 1 020 m² (bande de 3 mètres de large)

Emplacement réservé n°3 :
Commune de Mannevillette
Vocation : Réalisation d'une réserve incendie
Parcelle concernée : A 593 et A 592
Surface : 66 m²

Emplacement réservé n°4 :
Commune de Mannevillette
Vocation : Réalisation d'une réserve incendie
Parcelles concernées : ZB 96
Surface : 75 m²

Emplacement réservé n°5 :
Commune de Mannevillette
Vocation : Réalisation d'une réserve incendie
Parcelles concernées : ZB 87
Surface : 176 m²

Emplacement réservé n°6 :
Commune de Mannevillette
Vocation : Réalisation d'une réserve incendie
Parcelle concernée : ZA 130
Surface : 24 m²

Analyse des fiches d'indices de cavités souterraines - RICS de MANNEVILLETTE - Etat des connaissances : Juin 2017

N° Indice complet	Statut	Description	Type	Localisation de la cavité	Type d'indice	Traduction en urbanisme
cete-76409-017-Ponctuelle	Observé	cete-76409-017-puits : origine incertaine	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-018-Ponctuelle	Supposé	cete-76409-018-effondrement-karstique	Karstique	Mannevillette	Ponctuel	35 m
cete-76409-019-Ponctuelle	Observé	cete-76409-019-puisard	Puisard	Mannevillette	Ponctuel	15 m
cete-76409-002-Ponctuelle	Observé	cete-76409-002-carrière souterraine-effondrement	Carrière souterraine	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-003-Ponctuelle	Supposé	cete-76409-003-indéterminé	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-004-Ponctuelle	Observé	cete-76409-004-affaissement-dépression	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-005-Ponctuelle	Observé	cete-76409-005-puisard de la commune	Puisard	Mannevillette	Ponctuel	15 m
cete-76409-006-Ponctuelle	Observé	cete-76409-006-puisard communal	Puisard	Mannevillette	Ponctuel	15 m
cete-76409-007-Ponctuelle	Observé	cete-76409-007-effondrement	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-009-Ponctuelle	Observé	cete-76409-009-zone remblayée-karstique	Bétoire	Mannevillette	Ponctuel	35 m
cete-76409-010-Ponctuelle	Observé	cete-76409-010-effondrement	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-011-Ponctuelle	Supposé	cete-76409-011-karstique : Enquête orale de 2000 = zone d'infiltration ne fonctionnant plus.	Bétoire	Mannevillette	Ponctuel	35 m
cete-76409-012-Ponctuelle	Observé	cete-76409-012-effondrement	Indice levé	Mannevillette	Ponctuel	Aucun
cete-76409-013-Ponctuelle	Observé	cete-76409-013-affaissement-dépression	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-014-Ponctuelle	Observé	cete-76409-014-affaissement-dépression : de 4 à 5m de long, 0,20m de prof.	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-015-Ponctuelle	Observé	cete-76409-015-affaissement-dépression-cuvette : 30m de diamètre, 1m de prof.	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
cete-76409-016-Ponctuelle	Observé	cete-76409-016-effondrement karstique	Bétoire	Mannevillette	Ponctuel	35 m
MVLT-76409-001-Ponctuelle	Observé	MVLT-76409-001-indéterminé : trou de 15cm de diamètre à proximité d'une mare qui s'infiltré dedans. Le trou se situe sous un talus et boit en continu le trop-plein de la mare.	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m

N° Indice complet	Statut	Description	Type	Localisation de la cavité	Type d'indice	Traduction en urbanisme
SMBV-76409-002-Ponctuelle	Supposé	Safege-76409-002-Bétoire Supposée : Etude SMBV et Safege de 2006 - A conserver et à corrélér à Ingetec-76409-004	Bétoire	Mannevillette	Ponctuel	35 m
SMBV-76409-001-Ponctuelle	Supposé	Safege-76409-001-Bétoire Supposée : Etude SMBV et Safege de 2006	Bétoire	Mannevillette	Ponctuel	35 m
INGETEC-76595-004-Ponctuelle	Supposé	Ingetec-76595-004-indéterminé : indice de vide suite aux relevés de terrain 2006- étude hydrogéologique SMBV/SAFEGE de 2006	Indéterminé	Saint-Jouin-Bruneval	Ponctuel	60 m
INGETEC-76409-001-Ponctuelle	Supposé	Ingetec-76409-001-indéterminé : indice de vide suite aux relevés de terrain 2006- étude hydrogéologique SMBV/SAFEGE de 2006	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
INGETEC-76409-004-Ponctuelle	Supposé	Ingetec-76409-004-indéterminé : indice de vide suite aux relevés de terrain 2006- étude hydrogéologique SMBV/SAFEGE de 2006 - en lien avec safege-76409-002	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
INGETEC-76409-002-Ponctuelle	Supposé	Ingetec-76409-002-indéterminé : indice de vide suite aux relevés de terrain 2006- étude hydrogéologique SMBV/SAFEGE de 2006	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
INGETEC-76409-003-Ponctuelle	Supposé	Ingetec-76409-003-indéterminé : indice de vide suite aux relevés de terrain 2006- étude hydrogéologique SMBV/SAFEGE de 2006	Indéterminé	Mannevillette	Ponctuel	60 m
INGETEC-76167-016-Ponctuelle	Supposé	Ingetec-76167-016-indéterminé : indice de vide suite aux relevés de terrain 2006- étude hydrogéologique SMBV/SAFEGE de 2006	Indéterminé	Cauville-sur-Mer	Ponctuel	60 m
MVLT-76409-002-Ponctuelle	Observé	MVLT-76409-002-indéterminé : effondrement Rue du carreau survenu le 12 Janvier 2015, effondrement de 60 x 40 cm en surface pour une profondeur maximale de 1,1 m. Avis BRGM 15/01/15, Rapport Explor-e 26/02/15, Pas de périmètre de sécurité.	Indice levé	Mannevillette	Ponctuel	Aucun

5- LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

5-1- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage en vigueur localise clairement **deux** EBC identifiés sur le plan de zonage par un tramage vert.



Ces deux secteurs correspondent à des zones Naturelles et sont bordés par des espaces agricoles (zone Agricole stricte). Aucune construction n'est donc établie à proximité de ces espaces boisés.

Des prescriptions de recul des nouvelles constructions par rapport à ces EBC sont introduites dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU :

« Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou

tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La protection des espaces boisés classés (EBC) inscrits aux documents graphiques réglementaires figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

A ce titre, toute construction nouvelle, hors extension limitée du bâti existant, doit être implantée à au moins :

-10 m de la limite d'un EBC pour les constructions principales.

-5 m de la limite d'un EBC pour les constructions annexes. »

Comme il est écrit dans les dispositions générales du PLU approuvé en 2014, des prescriptions relatives à la protection des EBC sont également établies dans l'article 13 du règlement.

L'article 13 de l'ensemble des zones spécifie que :

« 13.1. Les espaces et les alignements d'arbres classés boisés inscrits sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 -1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les abattages dans les espaces végétalisés relevant des EBC ou des dispositions de l'article L 123- 1 - 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le respect des dispositions légales à la date de la demande ».

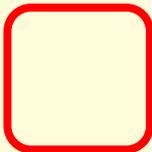
De plus, des prescriptions de recul par rapport aux EBC pour les nouvelles constructions sont également établies dans **les articles 6 et 7** du règlement du PLU.

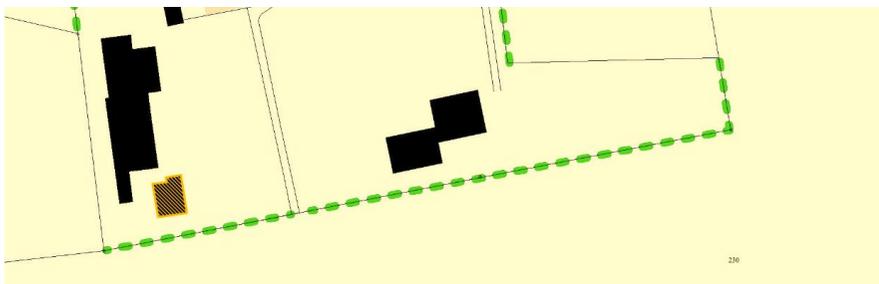
Seulement, ces prescriptions ne sont pas uniquement spécifiées dans les zones A et N, zones exclusivement concernées par des EBC (voir tableau ci-dessous). Par ailleurs ces règles viennent parfois en contradiction avec les règles de recul inscrites dans les prescriptions générales du règlement.

Figure 21 : Prescriptions relatives à la protection des EBC dans le PLU en vigueur

Secteur	Article 6	Article 7	Article 13
Dispositions générales	A ce titre, toute construction nouvelle, hors extension limitée du bâti existant, doit être implantée à au moins : -10 m de la limite d'un EBC pour les constructions principales - 5 m de la limite d'un EBC pour les constructions annexes.		
U1 et U2	6.2. Pour les constructions principales, cette distance est portée à 10 mètres dès lors que, à l'alignement, soit sur l'emprise publique, soit sur l'emprise de l'unité foncière, est inscrit un EBC.	7.3. Toute construction nouvelle doit être implanté à au moins : - 10 m de la limite séparative d'un EBC pour les constructions principales - 5 m de la limite séparative d'un EBC pour les constructions annexes	13.3. Les espaces et les alignements d'arbres classés boisés (EBC) inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'Urbanisme. 13.4. Les abattages dans les espaces végétalisés relevant des EBC doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le respect des dispositions légales à la date de la demande.
U3 et U4			13.3. Les espaces et les alignements d'arbres classés boisés (EBC) inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'Urbanisme. 13.4. Les abattages dans les espaces végétalisés relevant des EBC doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le respect des dispositions légales à la date de la demande.
AU	6.2. Pour les constructions principales, cette distance est portée à 10 mètres dès lors que, à l'alignement, soit sur l'emprise publique, soit sur l'emprise de l'unité foncière, est inscrit un EBC.		
A		7.1. Toute construction nouvelle soumise à permis de construire doit être implantée à au moins : -20 m de la limite séparative d'un EBC pour les constructions principales. -10 m de la limite séparative d'un EBC pour les constructions annexes.	13.2. Les espaces et les alignements d'arbres classés boisés inscrits sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme. 13.3. Les abattages dans les espaces végétalisés relevant des EBC doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le respect des dispositions légales à la date de la demande. 13.4. Les mares identifiées sur le plan de zonage et protégées au titre de article L123-1-5 7° ne peuvent en aucun cas être remblayées et doivent faire l'objet d'un entretien visant à leur maintien et à les mettre en valeur.
N	Pour les constructions principales, cette distance est portée à 10 mètres dès lors que, à l'alignement, soit sur l'emprise publique, soit sur l'emprise de l'unité foncière, est inscrit un EBC.	7.2. En secteurs Ns, toute construction nouvelle doit être implanté à au moins : -20 m de la limite séparative d'un EBC pour les constructions principales. -10 m de la limite séparative d'un EBC pour les constructions annexes.	13.1. Les espaces et les alignements d'arbres classés boisés inscrits sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 -1 du Code de l'Urbanisme. 13.2. Les abattages dans les espaces végétalisés relevant des EBC ou des dispositions de l'article L 123- 1 - 7 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le respect des dispositions légales à la date de la demande. 13.3. Les mares identifiées sur le plan de zonage et protégées au titre de article L123-1-5 7° ne peuvent en aucun cas être remblayées et doivent faire l'objet d'un entretien visant à leur maintien et à les mettre en valeur.

Il semblerait donc qu'il y ait eu **confusion** entre les EBC protégés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 (anciennement L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme), comme le montre la légende du plan de zonage en vigueur :

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme		Icône non mentionnée dans la légende qui concerne par déduction les éléments linéaires (cf. extrait ci-après)
Boisements et alignements classés au titre du L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme		
Mares classées au titre du L 123-5-7 du code de l'urbanisme		



Les prescriptions relatives à la protection des EBC inscrites dans le règlement (articles 6, 7 et 13) ont donc été supprimées pour être harmonisées et spécifiées uniquement dans le titre II relatif aux prescriptions complémentaires figurant au document graphique.

Ainsi les reculs par rapport aux EBC pour les nouvelles constructions qui étaient établis dans les zones A et N ont été conservés et spécifiés dans le titre II du règlement dans le cadre de cette modification n°1 du PLU :



Règle ajoutée : A ce titre, toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 20 m de la limite d'un EBC pour les constructions principales.
- 10 m de la limite d'un EBC pour les constructions annexes.

5-2- La protection des alignements boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements boisés identifiés sur le plan de zonage ne sont pas clairement réglementés dans le PLU en vigueur. En effet, aucune prescription de protection liée à cette identification n'était précisée (cf. partie 5.2) édictée dans le règlement.

La modification n°1 du PLU de Mannevillette permet donc d'établir des prescriptions pour la conservation des alignements boisés identifiés (éléments linéaires) :

Règles ajoutées :

- ✓ **Tous travaux** ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ✓ **Tout abattage** implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

- ✓ *Les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul de **10 mètres par rapport aux alignements boisés** existants identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, extensions, reconstructions à l'identique et changements de destination des bâtiments »*

5-3- La protection des mares au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares identifiées sur le plan de zonage ne sont pas protégées dans le PLU en vigueur. Des prescriptions étaient établies dans l'article 13 des zones A et N :

Règle supprimée : *13.3. Les mares identifiées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L123-1-5 7° ne peuvent en aucun cas être remblayées et doivent faire l'objet d'un entretien visant à leur maintien et à les mettre en valeur.*

Or des mares ont également été identifiées dans les zones urbaines.

La modification n°1 du PLU doit donc permettre d'ajouter des prescriptions pour la protection des mares identifiées dans le titre II du règlement du PLU, relatif aux prescriptions complémentaires figurant au document graphique :

Règle réécrite : *Tout comblement des mares est interdit. En conséquence, les débits de fuite de ces mares doivent être maintenus et préservés de toute obstruction.*

6- La mise à jour du plan de zonage

Pour simplifier sa lecture, le plan de zonage a subi une remise en forme (voir schéma ci-dessous).

Il s'agit également de clarifier la différenciation entre les Espaces Boisés Classés (EBC) et les alignements boisés identifiés au titre du Code de l'Urbanisme (**cf. point n°8 du présent rapport de présentation**).

Légende :

Zones Urbanisées dites "U"

- U1
- U2
- U1a
- U3

Zones A Urbaniser dites "AU"

- AU

Axes de ruissellement & zone d'expansion des ruissellements

Zone de protection liée aux indices de vide

Zones Naturelles dites "N"

- N
- NS

Zones Agricoles dites "A"

- A
- AS

Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Boisements et alignements classés au titre du L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme

Mares classées au titre du L 123-5-7 du code de l'urbanisme

Emplacements Réservés (ER)

Bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Le PPRI de la Lézarde est approuvé

Emplacements réservés

N°	Objet	Destinataire	Surface
E1	Création de circulation piétonne	Mairie	2500m2
E2	Création d'un cheminement piéton et sécurisation de la voirie	Mairie	1000 m2

Absence de figuré

Limite communale
Commune limitrophe
Bâti existant

Zonage :

Zone Urbaine dite "U" :

- Secteur U1
- Secteur U2
- Secteur U3
- Secteur U4

Zone A Urbaniser dite "AU" :

- Secteur AU1

Patrimoine bâti et naturel

- Mare identifiée au titre de l'article L151-23 du CU
- Alignement boisé à créer identifié au titre de l'article L151-23 du CU
- Alignement boisé existant identifié au titre de l'article L151-23 du CU
- Espace boisé classé au titre des articles L113-1 et L113-2 du CU
- Bâtiment situé en zone A pouvant changer de destination

Emplacement réservé

- Emplacement réservé

Zone Agricole dite "A" :

- Zone A stricte
- Secteur As

Zone Naturelle dite "N" :

- Zone N stricte
- Secteur NC
- Secteur Ns

Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire (recus et dimensions non respectées)

Représentation des dernières constructions

Changement de couleur

Risques et nuisances :

- Axe de ruissellement
- Zone de risque lié à la présomption d'un axe de ruissellement
- Zone de risque lié à la présomption d'un indice de cavité souterraine

Zone AU renommée en secteur AU1

Ajout d'un figuré

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : emprises de l'OAP sur le secteur Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise :</i>	9
<i>Figure 2 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise</i>	9
<i>Figure 3 : OAP de la version du PLU de 2014 :</i>	10
<i>Figure 4 : OAP graphique du secteur Ouest du centre-bourg – Rue de la Falaise :</i>	11
<i>Figure 5 : emprises de l'OAP sur le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent :</i>	13
<i>Figure 6 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – Est du centre-bourg – Rue du Claquedent</i>	13
<i>Figure 7 : OAP de la version du PLU de 2014 :</i>	14
<i>Figure 8 : OAP graphique du secteur Est du centre-bourg – rue du Claquedent :</i>	15
<i>Figure 9 : emprises de l'OAP sur le secteur Est du centre-bourg – Rue du Claquedent :</i>	17
<i>Figure 10 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – Est du centre- bourg – Rue du Claquedent</i>	17
<i>Figure 11 : OAP de la version du PLU de 2014 :</i>	18
<i>Figure 12 : OAP de la version du PLU de 2014 :</i>	18
<i>Figure 13 : OAP graphique du secteur Est du centre-bourg – rue du Claquedent :</i>	20
<i>Figure 14 : emprises de l'OAP sur le secteur de La Forge :</i>	22
<i>Figure 15 : extrait du zonage du PLU (avant modification) – La Forge</i>	22
<i>Figure 16 : OAP de la version du PLU de 2014 :</i>	23
<i>Figure 17 : OAP graphique du secteur de La Forge :</i>	25
<i>Figure 18 : modification de l'article 1 pour les secteurs U3 et U4</i>	28
<i>Figure 19 : modification de l'article 2 pour les secteurs U1, U2 et AU1</i>	31
<i>Figure 20 : modification de l'article 2 pour les secteurs U3 et U4</i>	33
<i>Figure 21 : Prescriptions relatives à la protection des EBC dans le PLU en vigueur</i>	50