

DEPARTEMENT de la MANCHE

VILLEDIEU INTERCOM

Commune de Percy-en-Normandie

Plan Local d'Urbanisme

Etude Loi Barnier / Révision Allégée



■ PLU approuvé par le conseil communautaire de Villedieu intercom le 29/06/2017

Arrêt de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire
n°.....

En date du.....

Arrêtant le projet de révision allégée n°1 du
P.L.U. de la commune de PERCY-EN-
NORMANDIE,

Le Président,

Table des matières

A-L 'étude dite « Loi Barnier », menée en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme	2
1- Rappel de la loi Barnier.....	2
2- Analyse du projet en application des critères figurant à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.....	3
2.1- La prise en compte des nuisances	3
2.2- La prise en compte de la sécurité	6
2.3- La prise en compte de la qualité architecturale.....	8
2.4- La prise en compte de la qualité de l'urbanisme	13
2.5- La prise en compte de la qualité paysagère.....	14
3- Synthèse.....	17
B- La révision allégée du PLU	19
1- Contexte.....	19
1.1- L'objet de l'étude.....	19
1.2- Le plan local d'urbanisme applicable.....	21
1.3- La compatibilité du projet avec le SCoT de la Baie du Mont Saint Michel.....	25
1.4- Le choix de la procédure	26
2- Situation et contexte environnemental :.....	26
2.1- situation du projet.....	26
2.2- Etat initial du site :.....	27
2.3- L'aménagement en cours de réalisation :	30
3- Modifications apportées au PLU de Percy-en-Normandie, dans la cadre de la révision allégée : 31	
3.1- A l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 :.....	31
3.2- Au plan de zonage :.....	33
3.3- au règlement littéral :.....	34
4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et la santé humaine	35
4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement.....	35
4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :.....	36
C-OAP N°7 - MODIFIEE	37
D-EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE – ZONE UX.....	38
E-EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE.....	43

A-L 'étude dite « Loi Barnier », menée en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

1- Rappel de la loi Barnier

Les références juridiques

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis à vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».
- La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi n°95-101 créant un nouvel article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (avant réécriture du code de l'urbanisme).
- L'article L. 111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont (après réécriture du code de l'urbanisme).

L'objectif de l'amendement Dupont

Il a pour objet d'inciter les communes à engager une réflexion préalable sur l'aménagement futur des abords des voies qu'il vise, afin d'améliorer la qualité de l'urbanisme.

La loi vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes et invite les communes à édicter des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Les dispositions des articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie, longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation.

Nous sommes, à Percy, dans le cas de la route départementale n°999, classée à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes classées à grande circulation).

L'amendement Dupont

Les articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme stipulent :

Article L111-6 - « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 - L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 - Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ainsi, l'objectif recherché au travers de cet article vise la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords de voie à fort trafic. La section concernée par ce dossier Loi Barnier, se situe aux lieux-dits de la Monnerie et de la Maladrerie, en entrée d'agglomération Sud de Percy-en-Normandie.

Au regard de l'article L.111-8, la possibilité est donnée de réduire la marge d'inconstructibilité aujourd'hui fixé à 75 mètres à compter de l'axe de la Route Départementale 999 via des mesures garantissant la qualité de l'entrée de ville.

Le présent dossier vise à lever l'interdiction et à adapter les marges de retrait de la zone au regard de la prise en compte de cinq critères d'analyse cités préalablement dans l'énoncé de l'article, au droit de la RD999 et sur le secteur concerné.

Le titre suivant présente les éléments de réflexion conditionnant la modification des marges de recul sur le secteur permettant l'implantation de bâtiments d'activités.

La méthodologie se développe en une analyse du projet et de son impact au regard des cinq critères retenus.

2- Analyse du projet en application des critères figurant à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

2.1- La prise en compte des nuisances

Contexte :

La RD999, ancienne route nationale N7999 s'étend de la frontière avec la Mayenne (RD 31) à Saint-Lô, Villebaudon, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et Saint-Hilaire-du-Harcouët. Elle assure une liaison entre l'A84 et Saint Lô (en complément de la RN174 Torigny-sur-Vire – Saint Lô). Elle est classée route d'intérêt départemental et est gérée depuis le 1^{er} mars 2003 par le Conseil Départemental de la Manche.

On peut donc émettre l’hypothèse que le trafic moyen journalier est sensiblement le même.

Un second point de comptage est effectué en sortie d’A84, sur la commune de La Colombe.

Année	2014	2015	2016
Nombre de véhicules/j - Moyon	3654	3680	3871
<i>Part des Poids-lourds</i>	<i>10,9%</i>	<i>10,9%</i>	<i>10,9%</i>
Nombre de véhicules par jour sortie A84-sur la commune de La Colombe	4186	Pas de comptage	4497
<i>Part des Poids-lourds</i>	<i>8,1%</i>	-	<i>8,2%</i>

Cette fréquentation génère des nuisances sonores aux riverains. Un « Plan de prévention du bruit dans l’environnement pour les routes départementales supportant plus de 3 millions de véhicules par an » est en cours de définition à l’échelle du département de la Manche. Il est précisé dans ce document que « Par des aménagements du territoire appropriés, la gêne sonore due au trafic routier peut être diminuée. Le schéma ci-dessous montre comment la disposition des zones industrielles et commerciales à proximité des infrastructures permet de garder des territoires « protégés » au second plan plus adaptés à l’habitat. »

La commune de Percy-en-Normandie n’est pas concernée par ce documents, la RD999 supportant moins de 3 millions de véhicules par an (1,64 millions environ) mais les principes proposés restent intéressants.

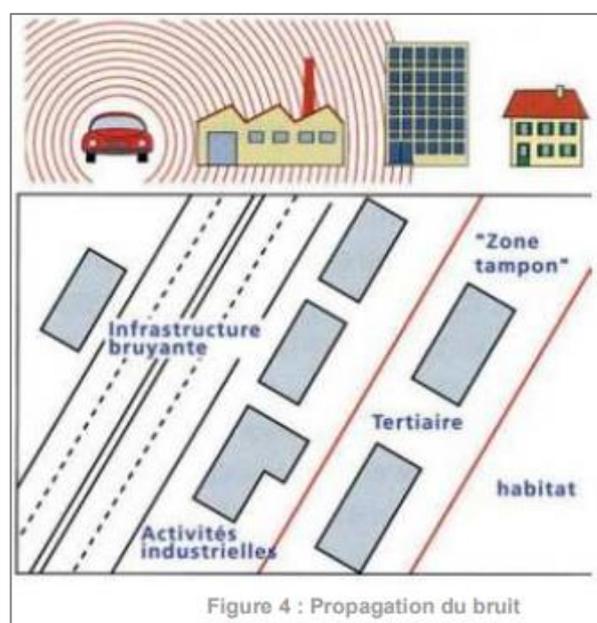


Figure 4 : Propagation du bruit

La prise en compte des nuisances dans le cadre de la réalisation du projet :

Les nuisances sont principalement sonores : La gêne peut être provoquée aussi bien par un bruit constant et régulier que par un niveau sonore bref mais élevé. Le seuil de tolérance admis en matière de bruit est de 60 décibels. A ce « degré », on atteint un niveau de confort admissible par la majorité.

Sur le secteur d’étude, les nuisances sonores ont pour source principale la circulation automobile sur la RD999. En effet, en dehors de la circulation routière supportée par cet axe, le secteur d’étude constitue un espace de transition entre la zone pavillonnaire d’entrée d’agglomération de Percy et l’espace agricole. Deux occupations de l’espace générant peu de nuisances sonores.

Conformément à l’article L. 571-10 du code de l’environnement, la RD999 supportant un trafic moyen de plus de 4 000 véhicules/jour, n’est pas identifiée au classement sonore des infrastructures terrestres. Il n’est donc pas délimité de secteur d’exposition aux nuisances sonores de part et d’autre de son axe. Ainsi, dans le cadre de la présente étude, il n’est pas déterminé d’emprises de part et

d'autre de la voie où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire. Il n'empêche que la réalisation de la ZA de la Monnerie et en particulier des constructions à usage d'activités, participera à l'atténuation des nuisances sonores pour les habitations existantes.

De plus, la réduction de la marge de recul de 75 mètres à 15 mètres améliorera la limitation des ondes de propagation du bruit.

2.2- La prise en compte de la sécurité

Contexte

Voici l'aménagement et la desserte envisagée de la zone :

La voie de desserte interne à la zone sera traversante et permettra de relier la Rue de la Monnerie (RD453) à la RD999 (Voie de la Liberté). Il est envisagé l'aménagement d'un rond-point pour deux raisons :

- Marquer et sécuriser l'entrée de la zone d'activités de la Monnerie ;
- Limiter la vitesse des véhicules en entrée d'agglomération.

En effet, le caractère rectiligne de la voie et son large profil est favorable à l'accélération des véhicules. Ainsi, lors de la traversée du cœur de bourg, les vitesses observées sont inadaptées et mettent les piétons en danger.

Il est à noter qu'en entrée d'agglomération sont déjà présents des commerces, des entreprises de services (garage, clinique vétérinaires,...), mais aussi un établissement scolaire avec une structure d'hébergement des jeunes (Maison Familiale et Rurale). Ainsi, dès l'entrée d'agglomération, de nombreux usagers fragiles traversent et longent la RD999.



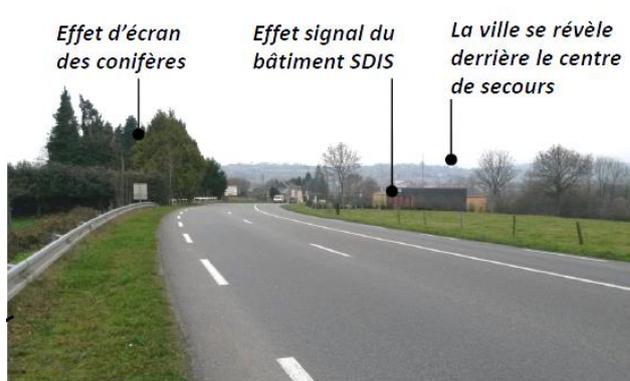
Vue sur la RD999, depuis la MFR et en direction du la ZA de la Monnerie.



Le premier rond-point d'entrée d'agglomération Sud, et vue sur le caractère rectiligne de la voie.



Vue depuis la situation envisagée du rond-point à créer, en direction du Sud – la ZA de la Monnerie serait implantée sur la droite.



Vue sur la situation envisagée du rond-point à créer, en direction du Nord. La ZA de la Monnerie serait implantée sur la gauche.

La prise en compte de la sécurité dans le cadre de la réalisation du projet :

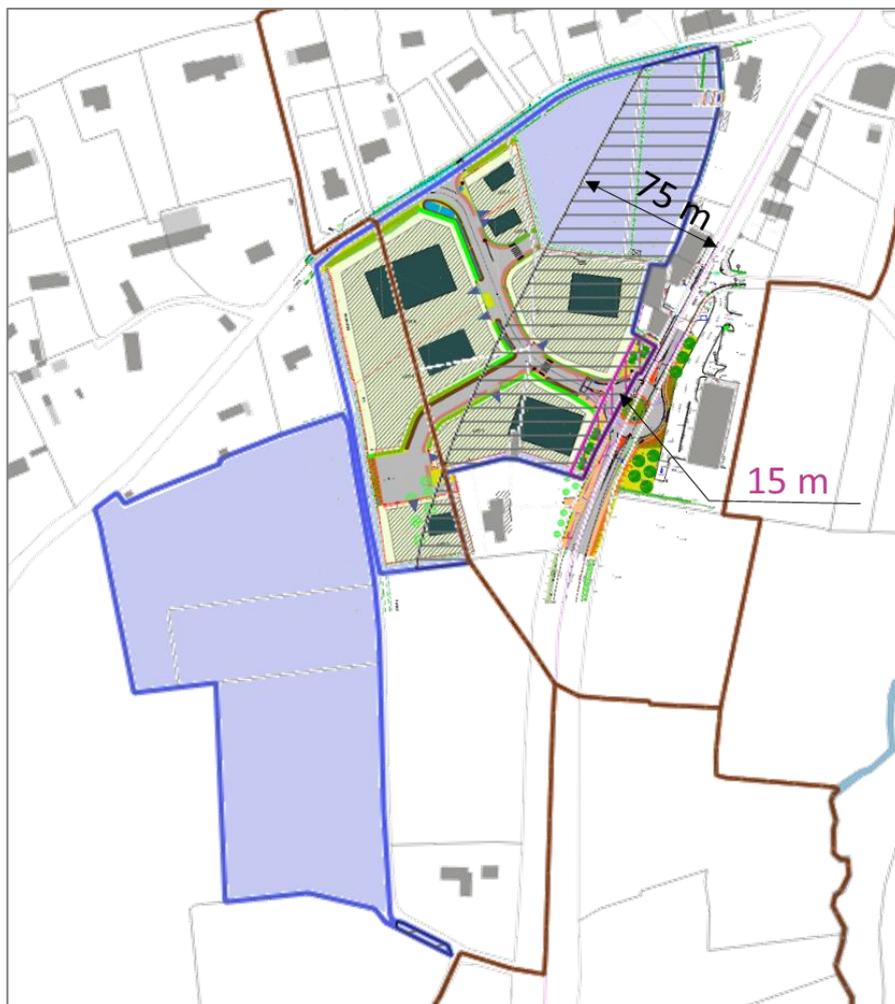
Le giratoire de l'entrée de zone, qui marquera aussi l'entrée d'agglomération, sera situé au niveau du SDIS.

La réalisation de ce giratoire et l'implantation de constructions à 15 mètres minimum de l'axe de la voie, permettront de marquer l'entrée d'agglomération en amont de la perception de l'entrée actuelle.

Cet aménagement participera au ralentissement des véhicules et rendra plus agréable et sécurisante la traversée d'agglomération.

Légende :

-  Emprise de la zone AUX
-  Emprises de la marge de 75 mètres
-  Emprise de 15 mètres



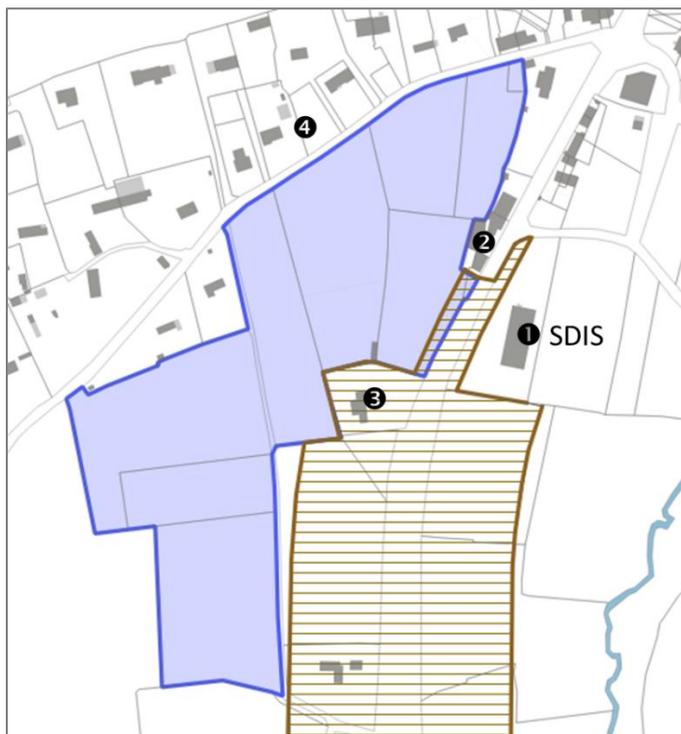
2.3- La prise en compte de la qualité architecturale

Contexte :

Actuellement, la RD999, dans l’emprise sujet de la présente étude, est bordée de part et d’autre par des constructions implantées de façon ponctuelle. Ces constructions sont hétéroclites en termes de destination et d’aspect :

- Les constructions à usage d’habitations correspondent aux modes constructifs de leur période de construction.
- A l’Est de la voie, le bâtiment du SDIS est assez marquant (teintes vives du bâtiment).

Voici quelques exemples de type de constructions bordant la zone :



❶ Le SDIS, avec son corps de bâtiment jaune et anthracite à porte rouge.



❷ Les constructions existantes en limites Nord-Est de la ZA de la Monnerie



❸ Maison de type villa balnéaire, bordant la ZA de la Monnerie.



❹ Développement urbain diffus et hétéroclite, situé en limite Nord-Ouest de la zone

Le règlement du PLU de Percy-en-Normandie montre la volonté que soient réalisées des constructions présentant une harmonie d’ensemble à l’échelle des zones d’activités.

Voici un extrait du règlement de la zone UX :

UX 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux. Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Couleurs et matériaux des façades. Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées.

De plus, Percy-en-Normandie s’est dotée d’un Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales, dont voici un extrait en matière de bâtiments à usages d’activités :

4- Intégrer un bâtiment d’activités



Principes d’implantation des bâtiments :

Principe d’implantation d’une maison d’habitation sur un terrain en forte pente
Il faut adapter la maison au terrain et non le terrain à la maison.

Cas souvent totalement inadaptés : la longueur de la construction est perpendiculaire aux courbes de niveaux

Cas usuel et inadapté. Le terrain est transformé en plateforme pour poser la construction.

Cas préférentiel. La construction s’adapte à la pente du terrain.

Préférer des bâtiments qui s’inscrivent dans la pente.

Hangar de grande dimension dont le volume horizontal s’intègre relativement bien :
 - parallèle et en appui des haies bocagères
 - groupés autour du corps de bâtiment principal

CONSTAT :

Image de l’économie, les bâtiments agricoles et les bâtiments d’activités (à caractère artisanal ou commercial) participent au paysage au même titre que les habitations. **Bâtiments fonctionnels et économiques dans leur réalisation, leurs volumes ne renvoient à aucun édifice traditionnel, ce qui rend leur intégration paysagère d’autant plus difficile.**

A ce titre, **l’implantation du bâti est le critère essentiel en matière d’intégration des édifices de grande taille.**

RECOMMANDATIONS :

- Dans un site en pente, l’édifice devra autant que possible **s’adosser à la pente**. S’il est de surface moyenne, **une partie de l’édifice pourra être encastrée dans la pente**, laquelle ménage un accès de plein pied en partie haute et basse.
- Dans le cas d’un **édifice de grande dimension**, étant donné l’importance des travaux de terrassement à mettre en œuvre, on **privilégiera une implantation avec le faitage perpendiculaire à la pente**.
- En zone agglomérée, il est important d’**articuler l’édifice à créer à l’existant** en agissant sur son orientation (sens du faitage, sens d’implantation du volume).

On essaiera tant que possible pour les **aménagements de sièges d’exploitations agricoles de dissocier les accès** (séparation entre les dessertes d’habitation et celles de l’exploitation).

Typologie et volumétrie :



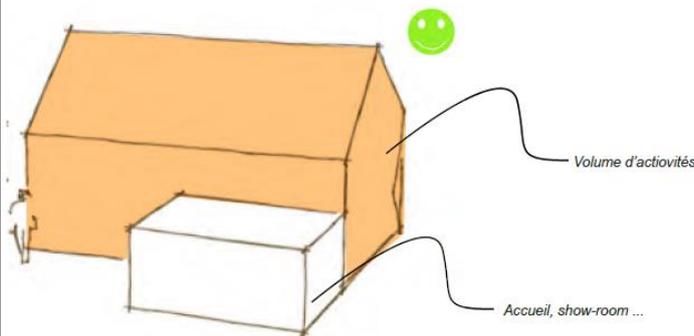
RECOMMANDATIONS :

On cherchera à rester dans des volumétries simples, sobres. Il peut être intéressant de démarquer l'entrée, la show-room ou l'accueil en créant un volume secondaire adossé au reste du volume.

Les toitures à 2 pans sont préférables, comme un rappel à l'architecture traditionnelle.



Préférer des pentes de toitures similaires aux toitures du bâti traditionnel



Éviter les volumes trop complexes (toits qui se chevauchent, s'imbriquent...)

Architecture et composition des façades (matériaux et couleurs) :



Une profusion d'enseignes limitant la lisibilité de l'information

CONSTAT :

La composition des bâtiments est totalement différente selon leur activité. Les bâtiments agricoles sont souvent très longs et peu hauts, permettant l'élevage d'animaux, avec peu d'ouvertures. Les hangars à fourrage seront plus hauts, pas forcément fermés de toute part. Les bâtiments d'activités possèdent des volumes assez similaires, mais des ouvertures assez différentes selon l'activité présente.

La localisation et l'implantation des enseignes comptent autant que celles du bâti.



Des architectures et des ouvertures complexes ou déconnectées du contexte communal

RECOMMANDATIONS :

On cherchera à réfléchir sur le rythme des ouvertures, l'intégration des éléments techniques (panneaux solaires, aérothermie...) et des enseignes.

Les panneaux publicitaires et enseignes sont à inscrire dans l'enveloppe bâtie de l'édifice et leur nombre sera limité. Le foisonnement d'enseignes amoindrit la lisibilité de chaque enseigne.

Il est préférable d'intégrer les enseignes aux bâtiments. Il est préférable de limiter un seul totem par commerce.



Un foisonnement de panneaux publicitaires à proscrire dans l'extension de la Z.A.



Une enseigne intégrée dans le volume du bâtiment. Une sobriété qui renforce sa lisibilité.



Hangar à deux pentes, reprenant les volumes des hangars agricoles.



Des couleurs plus vives à utiliser avec parcimonie



Exemple de bardage bois facilitant l'intégration du bâti dans son environnement.




Inscription d'une enseigne dans l'enveloppe de l'édifice, utilisation de panneaux métalliques de teinte rouille.

CONSTAT :

Les bâtiments d'activité présentent souvent une **diversité de matériaux et de couleurs**. Cependant, on note que dans la zone d'activités récente, de nombreux bâtiments possèdent des **similitudes en terme de couleurs et de matériaux** (le bac acier gris), ce qui confère à la zone une certaine **homogénéité**. Sur certains bâtiments, **des angles sont peints** pour se différencier et attirer l'œil. **Parfois, un des volumes du bâtiment est peint dans une couleur plus vive** (accueil ou bureau de la direction souvent).

Dans les bâtiments d'activités **plus anciens**, on trouve des bâtiments plus **hétéroclites**, en terme de **volumes et de couleurs**. **Les couleurs blanches et crèmes étaient beaucoup utilisées**. Il n'y avait pas de réflexion d'ensemble et d'unité dans les couleurs utilisées.

RECOMMANDATIONS :

L'intégration des bâtiments d'activités peut être facilitée par le respect d'une **volumétrie basse**, mais aussi par l'utilisation de **matériaux neutres** :

- Le **bois et les panneaux métalliques de teinte rouille** peuvent également être utilisés. On évitera néanmoins de créer des motifs géométriques, tels qu'une alternance de **tôle verte et marron**...
- Les **teintes sombres sont à privilégier pour les bardages**. Elles permettent de faire ressortir les enseignes. Les **rives métalliques de couleurs cernant la forme du bâti sont à éviter**.



Pour une plus grande sobriété, éviter de peindre les rives d'angle des bâtiments dans des couleurs criardes



Une opération réfléchie : une unité de formes, couleurs et de matériaux. Seules les rives d'angle différencient chacune des activités.

Une simplicité des volumes, soulignée par la monochromie du parement.








RECOMMANDATIONS :

Les objectifs en termes de couleurs et matériaux des constructions sont :

- trouver une **harmonie d'ensemble** dans la zone d'activité
- intégrer les constructions au paysage. Pour cela, il sera **privilégié des couleurs foncées**, plutôt que les couleurs claires et / ou criardes.
- proposer une certaine **diversité des nuances**, permettant une **liberté dans les projets**.
- tendre vers une **lisibilité optimale**, en limitant la **multiplicité des accroches visuelles**. Dès lors, il s'agit de limiter le nombre de couleurs et matériaux sur un même bâtiment. Dans cette même perspective, il convient également d'**intégrer l'enseigne de l'entreprise au bâtiment** ; afin d'éviter la dispersion des informations visuelles.
- les **couleurs des menuiseries** devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Il est préférable de limiter l'utilisation de 2 couleurs au maximum par volume (hors menuiseries, éléments de structure, ouvertures, enseigne...). Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Ainsi, le PLU actuellement applicable intègre déjà de nombreuses recommandations et prescriptions architecturales dans le but d'assurer la réalisation de bâtiments d'activités de qualité.

La prise en compte de la qualité architecturale dans le cadre de la réalisation du projet :

Voici un extrait du permis d’aménager de la ZA de la Monnerie (G.DENIAU et C.PODER), montrant un visuel de l’entrée de la zone d’activités depuis la rue de la Monnerie. Cela permet de percevoir l’interprétation qui est faite du règlement du PLU applicable et du CRAPE joint en annexe au PLU.



L’aspect des bâtiments envisagés répond aux exigences du règlement du P.L.U. et aux recommandations du CRAPE. Par exemple, on y retrouve, pour les bâtiments d’activités de faible emprise au sol, les toitures à deux pans et les toitures terrasses pour les bâtiments de large surface.

Le traitement des façades montre un traitement cohérent, neutre, et de qualité, visant à assurer l’harmonie d’ensemble des bâtiments qui trouveront place sur la ZA de la Monnerie.

Des constructions sont actuellement en cours de finalisation sur la zone d’activités de la Monnerie. La photographie ci-dessous met en évidence le respect des règles figurant au PLU et des recommandations du CRAPE, par les porteur de projet.

Ce constat démontre la volonté de la collectivité, comme des entreprises s’installant sur ce site, de véhiculer une image dynamique et qualitative de l’activité économique locale.



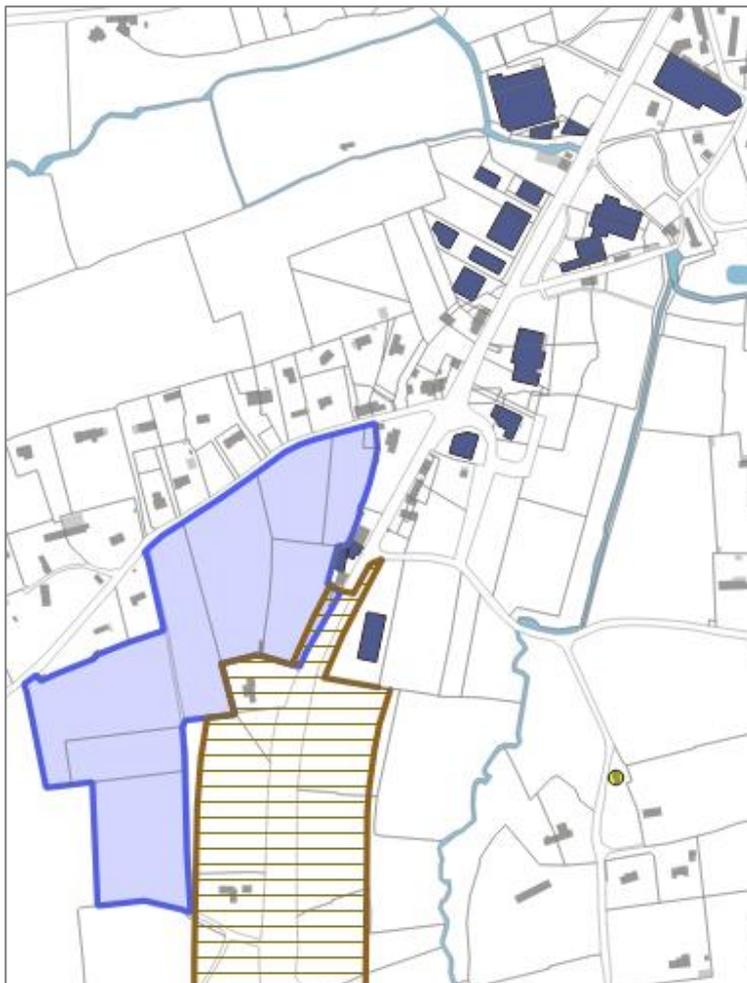
Vue sur l’entreprise en cours de construction, respectant les prescriptions du CRAPE en matière de teinte, de choix des matériaux et de répartition des volumes.

2.4- La prise en compte de la qualité de l'urbanisme

Contexte :

Les bâtiments d'activités existants en entrée Sud de l'agglomération de Percy-en-Normandie, se sont installés en linéaire de part et d'autre de la RD999. Ils sont identifiés en bleu foncé à l'extrait de plan cadastral ci-contre. On retrouve ce même phénomène en sortie Nord de l'agglomération d'ailleurs.

L'aménagement de la ZA de la Monnerie assurera une capacité d'accueil d'activités économiques nouvelles, qui seront implantées selon le projet d'aménagement global, en partie défini par l'orientation d'aménagement et de programmation proposée au PLU.



La prise en compte de la qualité de l'urbanisme dans le cadre de la réalisation du projet :

Le projet d'aménagement proposé respecte l'orientation d'aménagement et de programmation proposée au PLU. Le schéma d'aménagement dessiné a pour objectif de définir les conditions d'urbanisation en respectant les logiques de développement économique des entreprises et celles d'insertion dans l'environnement, notamment par la préservation du patrimoine naturel existant (haie et chemin creux).

A l'échelle de l'entrée de ville, le projet intègre la volonté d'une structuration des bâtiments et en particulier d'une optimisation de l'utilisation des espaces viabilisés. C'est cette problématique d'optimisation de l'usage des sols qui motive prioritairement le souhait de réduire la marge de recul compté depuis l'axe de la RD999 à 15 mètres.

A l'échelle de la zone, le tracé de la voirie vise à optimiser la desserte de la zone et à limiter l'emprise de la voirie.

En matière de règles d'implantation des constructions, le règlement du PLU prévoit déjà une implantation des constructions à une distance minimale de 5.00 mètres des voies et emprises publics et une implantation en limite séparative ou à 4.00 mètres minimum des limites séparatives.

Ainsi, il n'est pas apporté de modifications aux règles d'implantation des constructions qui répondent déjà aux objectifs souhaités de la collectivité, notamment en matière de densité des constructions et de limitation de la consommation de l'espace.

Toutefois, afin d'intégrer la servitude relative à l'inconstructibilité de certains espaces en application de la loi Barnier, il est mentionné à l'article UX 2.1.1- « **Sauf indications spécifiques portées au plan,...** ». Cela permet d'assurer la complémentarité du règlement graphique avec le règlement littéral.

Ainsi, la réduction de la marge de recul inconstructible de 75 mètres à 15 mètres favorisera la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble plus compacte.

Pour information, voici un extrait du permis d'aménager de la ZA de la Monnerie, présentant une hypothèse d'implantation des constructions, et mettant en évidence le caractère groupé des constructions.



2.5- La prise en compte de la qualité paysagère

Contexte :

Là aussi, le PLU propose quelques règles à respecter à la lettre ainsi que des recommandations figurants au CRAPE joint en annexe au PLU. Ainsi, dans le cadre du présent projet de réduction de la marge de recul de 75 mètres à 15 mètres, il n'est fait aucune proposition complémentaire.

Voici un extrait du règlement du PLU :

UX 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères et des chemins sont classés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Voici un extrait du CRAPE :



Conservation d'une partie de la haie bocagère pour une meilleure intégration dans le site.
(Source : Bretagne qualiparc)



Hangar de grandes dimensions intégré par un bardage bois et quelques arbres.

CONSTAT :

Les espaces libres autour des bâtiments sont souvent démesurés, composés de grands espaces goudronnés ou enherbés. Ces espaces sont très consommateurs de surfaces imperméabilisées. Le traitement de la limite entre espace public et espace privé est peu aménagé, afin de laisser le regard passer jusqu'au bâtiment. Pour certaines activités, les clôtures sont obligatoires. Certains bâtiments ont édifié des grillages aux couleurs vives (jaune, rouge,...), ce qui ne facilite pas l'intégration paysagère de ces éléments.

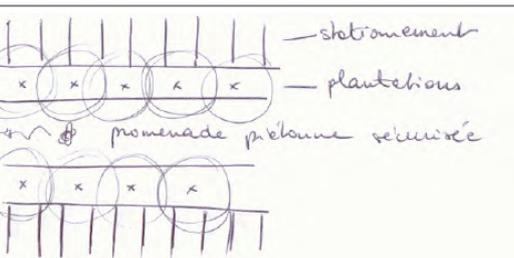
RECOMMANDATIONS :

Espaces libres :

Les espaces libres seront de préférence traités en matériaux perméables (sable stabilisé, graviers, dalles engazonnées, pavés aux joints enherbés...), sur tout ou partie du terrain. On limitera les grandes étendues enherbées d'apparat, trop consommatrices de terrain. Il est possible de mettre en place des bosquets d'arbres de haut jet (3 à 5 individus) autour de ces bâtiments sans réaliser de terrassement. On pourra s'inspirer des plantations réalisées sur les espaces publics communaux.

On veillera à la création de bandes de plantations bocagères ou de talus plantés d'arbustes autour des bâtiments d'activités agricoles, ce qui facilite leur intégration.

Notons qu'il existe un certain nombre de mesures et d'aides visant à encourager la plantation de haies bocagères et l'aménagement de sièges d'exploitation (Conseil départemental, Chambre d'Agriculture...). Ces haies permettent d'intégrer au mieux ces bâtiments de grand volume.



Principe d'aménagement d'une zone de stationnement permettant les déplacements piétons.

Les plantations d'arbres de haut jet apportent de l'ombre sur les véhicules.

Attention cependant aux arbres soumis à certains insectes (pucerons, araignées rouges) et/ou produisant des substances collantes (miellat) néfastes pour les carrosseries des véhicules des usagers (éviter par exemple les variétés sensibles de tilleuls). Eviter aussi les essences produisant des fruits (Marronniers)



Plantations arbustives intégrant les places de stationnement.

RECOMMANDATIONS :

Stationnements :

Des arbres de hauts jets peuvent être plantés, en raison de 1 arbre pour 5 places minimum. Des noues permettant la gestion des eaux pluviales peuvent aussi être projetées lors de la création de parkings. L'aménagement des parkings devra intégrer des liaisons piétonnes sécurisées. On essaiera tant que possible d'intégrer les éléments annexes à l'activité (parcs à chariots, locaux à poubelle) le long de l'édifice principal.

Espaces verts :

La mise en œuvre de bâches en plastique au pied des plantations n'est pas nécessaire. Ces bâches sont, en effet, très difficiles à éliminer dans le temps (impact environnemental) et leur aspect n'est pas qualifiant les premières années. Si un paillage doit être mis en œuvre, il sera de préférence d'origine végétale (paille, fibre coco, mulch).

Clôtures :

La création de clôtures n'est pas obligatoire. Les clôtures (type treillis soudé ou panneaux bétons préfabriqués...) qui contraignent les déplacements des usagers sur le siège de l'activité ou entre les différents bâtiments sont à éviter. Si elles sont mises en place, leur couleur doit être discrète (gris-noir-brun par exemple). Des haies peuvent être mises en place, on évitera les essences trop ornementales (feuillages rouges ou panachés) et on préférera des essences bocagères. La présence de publicité ou des raisons sociales est déconseillée sur les clôtures pour conserver une certaine harmonie.

Prise en compte de la qualité paysagère dans le cadre de la mise en œuvre du projet :

Le rond-point, accès principal à la zone d'activités de la Monnerie constituera également la nouvelle entrée de ville de Percy et nécessite un traitement qualitatif. Sur les espaces publics bordant le rond-

point, il est envisagé la plantation de pommiers en rappel au verger situé sur une parcelle en amont du projet (en limite Sud).

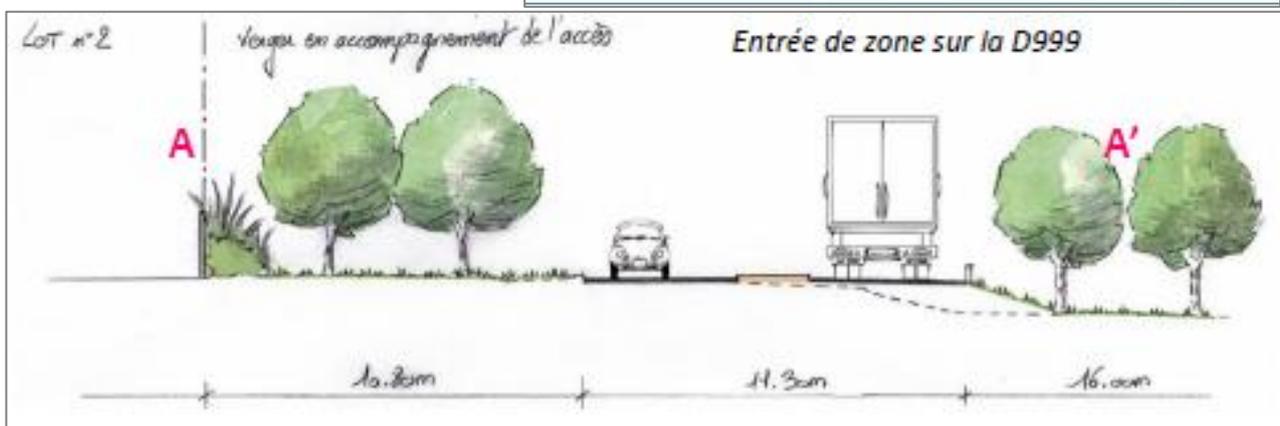
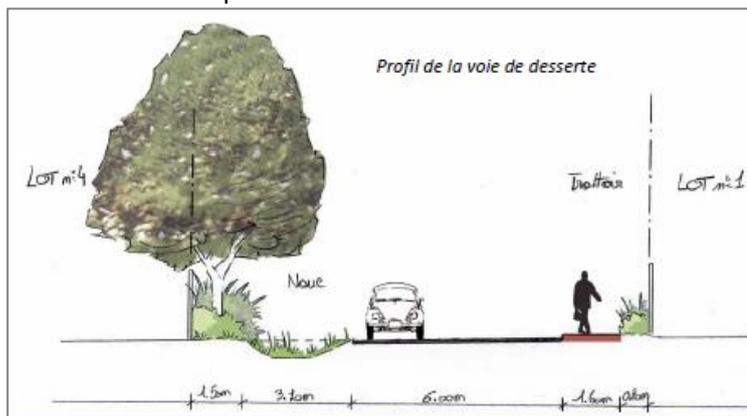
A l'intérieur de l'opération, la qualité des limites est gérée sur l'espace public. D'un côté de la voirie principale, les eaux pluviales seront gérées par une noue enherbée accompagnée d'arbres de haut-jet en alignement, d'arbustes et de plantes inspirées des ambiances bocagères, à l'image des recommandations figurants au CRAPE. De l'autre côté de la voie, les pieds de clôtures seront soulignés par des plantations d'arbustes bas, de plantes vivaces et de couvre-sol. Ce traitement favorisera aussi la constitution de continuités écologiques au sein même de la zone d'activités.

Le règlement du permis d'aménager encadre aussi les types de clôtures admises.

Les illustrations ci-dessous sont issues du projet de permis d'aménager de la Monnerie :



Entrée de la ZA depuis la RD999



3- Synthèse

La modification de la marge de recul initiale de 75 mètres imposée par la loi Barnier le long de la Route Départementale 999, se fonde sur les principes d'aménagement exposés dans cette présente étude. Cette modification permettra de rendre constructible l'ensemble des parcelles compris dans le secteur AUX après approbation par le conseil communautaire.

L'ensemble des éléments de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme sont donc respectés :

1. Nuisances

L'implantation des bâtiments d'activités constituera un écran entre les zones habitées et la RD999, ce qui limitera les nuisances sonores pour les habitations existantes. Quant aux bâtiments d'activités, les bureaux respecteront les normes de bruit et ne devraient pas être impacté par les nuisances sonores.

2. Sécurité

La sécurité d'accès au site sera assurée par le giratoire qui sera réalisé au croisement de la RD999 et de la rue de desserte de la ZA de la Monnerie. Cet aménagement marquera l'entrée Sud de l'agglomération de Percy, ce qui participera à l'amélioration de la sécurité des divers usagers (piétons, cyclistes et véhicules).

Au regard des flux de circulation supportés actuellement par la RD999, l'aménagement de la ZA de la Monnerie n'engendrera qu'une faible augmentation de ces flux.

3. Qualité architecturale

Le respect des règles inscrites au PLU ainsi que l'accompagnement architectural mené par la ville de Percy-en-Normandie, notamment grâce à son cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales, permettront d'aboutir à des projets architecturalement intégrés dans le site.

4. Qualité urbaine et paysagère

Le projet prévoit des aménagements paysagers permettant de réduire l'impact visuel notamment du stationnement. Il sera procédé à un renforcement des espaces verts le long de la RD 999 créant ainsi une respiration végétale. Le patrimoine naturel existant est préservé (haies bocagères). Au sein de la parcelle, l'aménagement des espaces libres ainsi que la végétalisation du parking participera à la qualité des bâtiments construits.

Ainsi, il apparaît que le projet de réduction de la marge de recul inconstructible prend bien en compte les risques de nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il intègre même la problématique de développement des continuités écologiques au sein du tissu bâti à venir.

Enfin, en plus des critères décrits ci-dessus, il est proposé la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif où il est souhaité le maintien d'une « ambiance rural » en entrée d'agglomération de Percy-en-Normandie, par la réalisation à venir de plantations qui renforceront la structure bocagère existante sur ce secteur et l'histoire des vergers.

Marge de recul en vigueur sur la zone AUX :

Légende

PLU

PRESCRIPTION_LIN

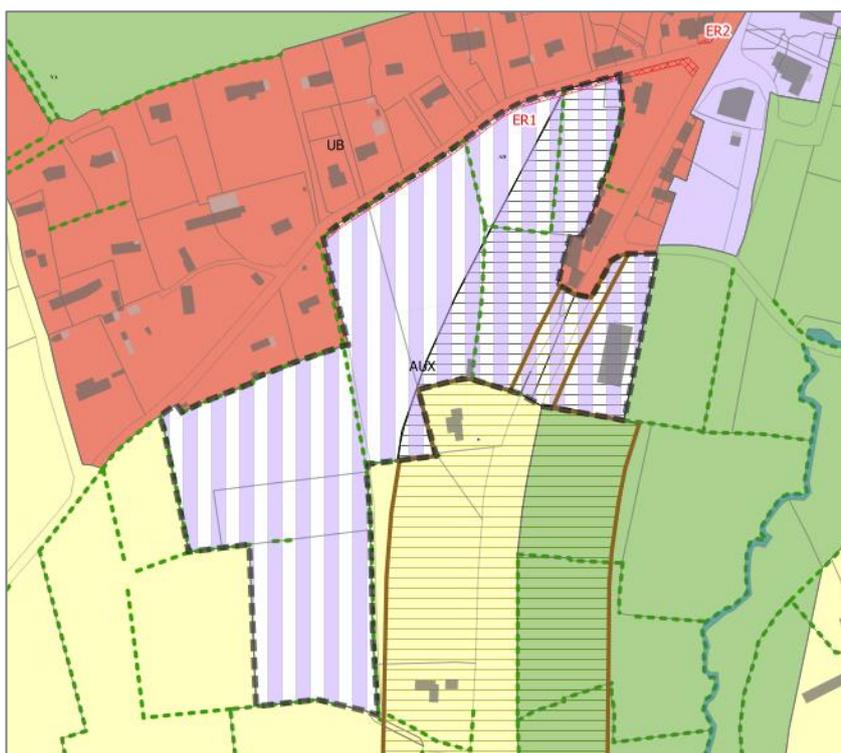
- 07 - Eléments de paysage
- Marge de recul inconstructible

ZONE_URBA

- Zone urbanisée
- Habitat
- Activité
- Activité
- Mixte
- Zone agricole
- Zone naturelle

PRESCRIPTION_SURF

- ▨ 05 - Emplacement réservé
- ▨ 18 - Orientations d'aménagement



Marge de recul proposée : Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié et mise en évidence de la zone inconstructible de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD999, en zone AUX :

Légende

PLU

PRESCRIPTION_LIN

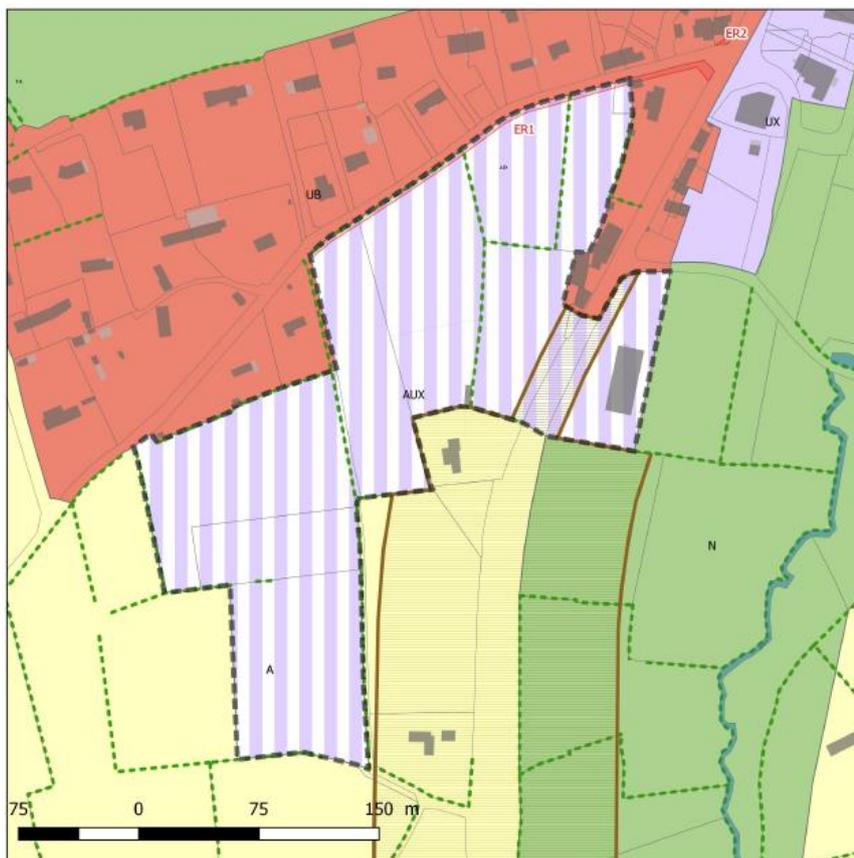
- 07 - Eléments de paysage
- Marge de recul inconstructible

ZONE_URBA

- Zone urbanisée
- Habitat
- Activité
- Activité
- Mixte
- Zone agricole
- Zone naturelle

PRESCRIPTION_SURF

- ▨ 05 - Emplacement réservé
- ▨ 18 - Orientations d'aménagement



B- La révision allégée du PLU

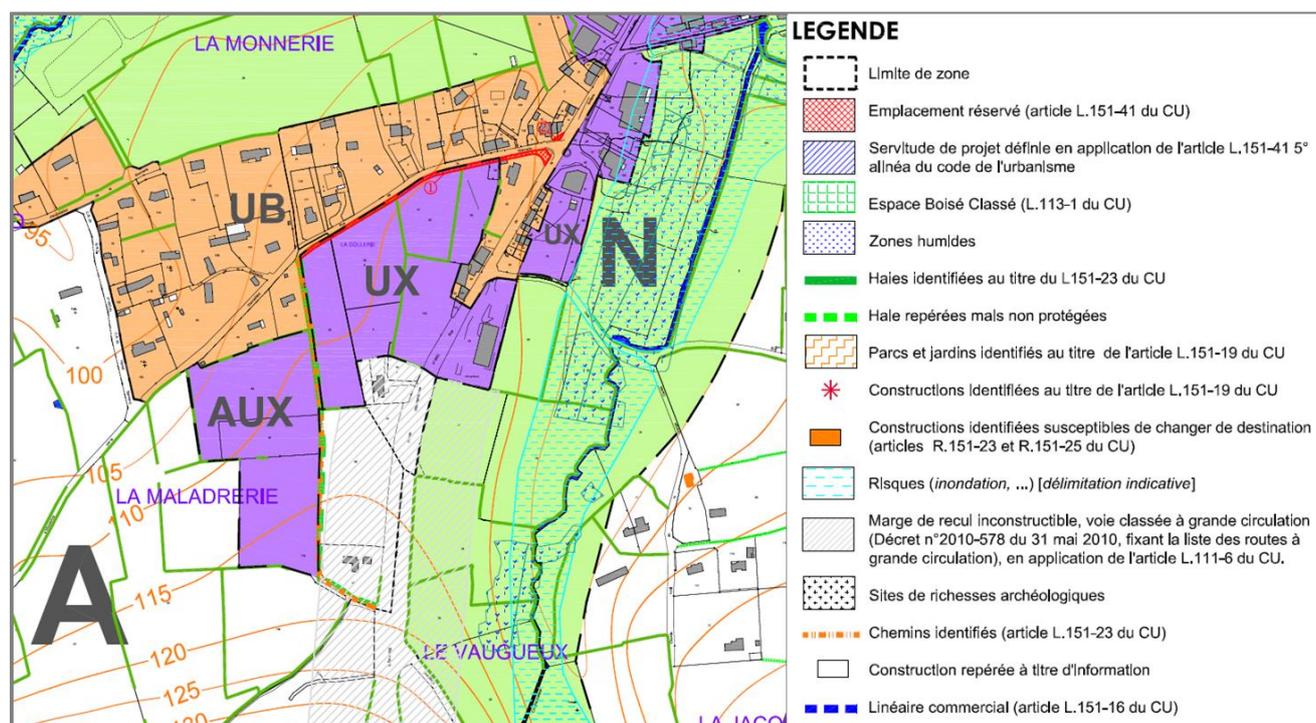
1- Contexte

1.1- L'objet de l'étude

La présente étude a pour but de régulariser la prise en compte du code de l'urbanisme et la possibilité de construire le long de l'axe de la route départementale n°999 traversant la commune de Percy-en-Normandie du Nord au Sud.

En effet, préalablement à la mise en œuvre du PLU de Percy-en-Normandie, le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Monnerie avait émergé. Ainsi, il avait été décidé que le projet de zone d'activités, soit identifié en zone urbaine U à vocation d'accueil d'activités au plan de zonage du PLU.

L'extrait du plan de zonage ci-dessous présente le plan de zonage tel qu'il a été arrêté en 2016 :

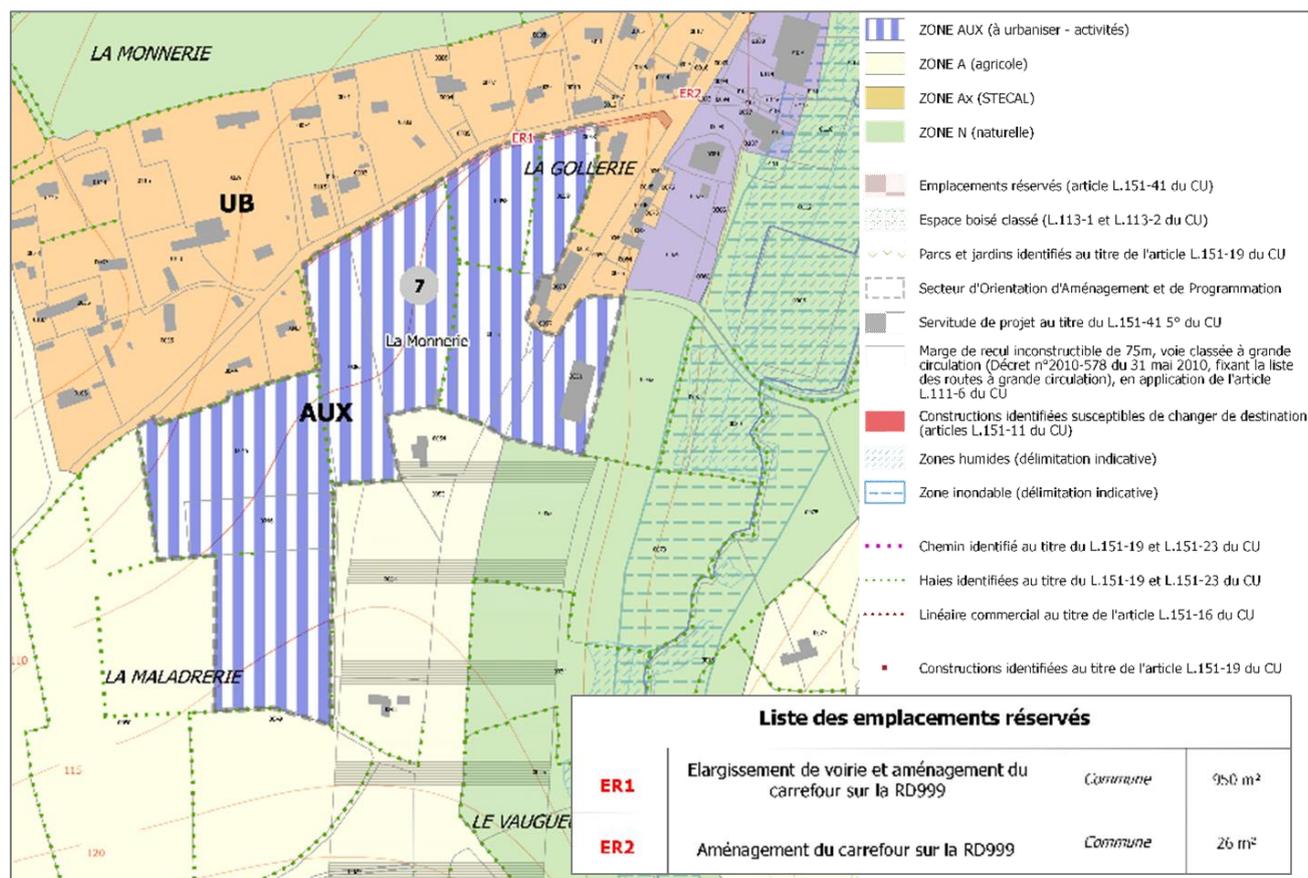


La zone de la Monnerie était en partie comprise en zone Urbaine, et l'article L.111-6 du code de l'urbanisme précisant : « **En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. » ; la zone inconstructible de 75 mètres n'avait pas été reportée sur la zone puisqu'elle était considérée comme étant un espace urbanisé.

Pour tenir compte des remarques des personnes publiques associées émises à l'occasion de la consultation du projet de PLU, l'ensemble de la zone d'activités de la Monnerie a été classée en zone

à urbaniser AUX, au plan de zonage du PLU approuvé, comme le montre l'extrait de plan ci-après. En revanche, la marge de recul inconstructible n'a pas été reportée. Il s'agit là d'une erreur matérielle.



A l'occasion du Conseil Communautaire du 28 juin 2018, Villedieu Intercom a fait part de la nécessité de procéder à cette adaptation de la marge de recul inconstructible touchant la zone d'activités économiques de la Monnerie par le biais d'une procédure de révision allégée.

Pour mémoire, le PLU de la commune de Percy-en-Normandie, dans l'emprise de la commune déléguée de Percy, a été approuvé par Villedieu Intercom et n'a fait l'objet d'aucune remarque par l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité.

Ensuite, la zone d'activités de la Monnerie a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager, déposé par Villedieu-Intercom. Ce permis a été obtenu et les services de l'Etat n'ont pas formulé d'observation sur ce dernier.

Toutefois, les services de la DDTM ont fait savoir aux services de Villedieu Intercom qu'une servitude d'inconstructibilité sur une bande de 75 mètres comptée depuis l'axe de la RD999 s'appliquait sur le secteur de la Monnerie, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ils ont précisé qu'il était nécessaire qu'une étude dite « loi Barnier » soit annexée au PLU de Percy-en-Normandie pour permettre l'urbanisation d'une partie de la zone d'activités de la Monnerie.

Ainsi, la présente étude a pour objet :

- De corriger l'erreur matérielle d'oubli de report de la marge de recul inconstructible applicable de part et d'autre depuis l'axe de la voie de la RD999,
- De procéder à une étude de réduction de la marge de recul de 75 mètres à 15 mètres, en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme « Le plan local d'urbanisme, [...], peut

fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

1.2- Le plan local d'urbanisme applicable

Le P.L.U. de la ville de Percy-en-Normandie a été approuvé le 29 juin 2017, par délibération communautaire. Concomitamment à la présente étude, une procédure de modification est en cours.

Elle a pour objet l'adaptation des règles relatives aux extensions des habitations en espace rural.

Dans le cadre de la réalisation de l'aménagement de la zone d'activités de la Monnerie, Villedieu-Intercom souhaite procéder à une réduction de la marge de recul de 75 mètres, inconstructible dans l'emprise de la zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités AUX, à 15 mètres comptés depuis l'axe de la RD999.

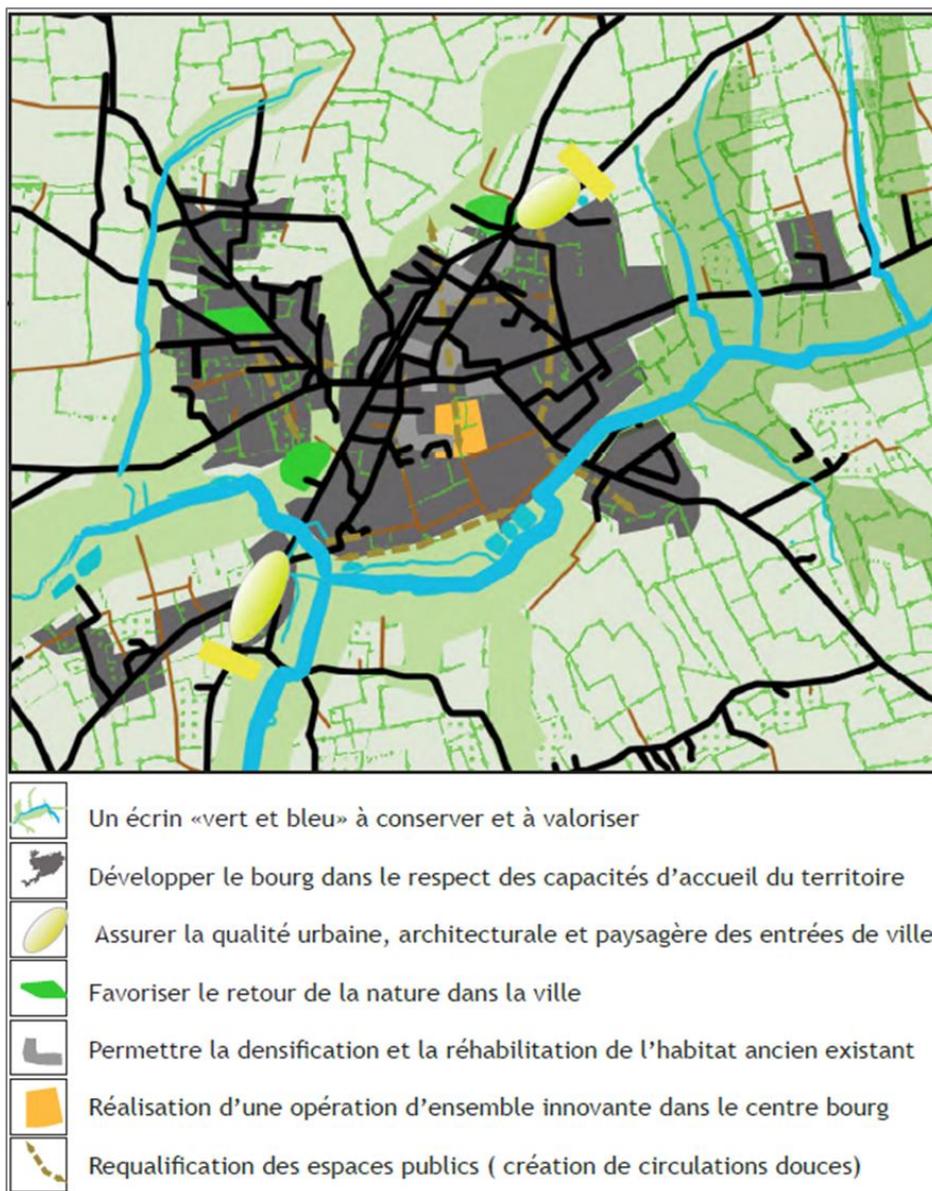
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Le PADD du PLU de Percy-en-Normandie s'articule autour de sept grandes thématiques dont voici quelques extraits :

- 1- Un développement ambitieux respectueux de notre territoire :** valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville, notamment par la requalification et la création d'une nouvelle zone d'activités à la Monnerie,
- 2- Une perspective de croissance démographique adaptée aux enjeux du territoire :**
Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- 3- Une structuration volontariste des équipements au service des habitants ;**
- 4- La gestion des flux : des modes de transports et de déplacements apaisés :**
Reconsidérer et rationaliser les espaces publics et les aires de stationnement ;
Réduire l'imperméabilisation des sols et privilégier des dispositifs alternatifs pour les surfaces de stationnement ;
- 5- Un dynamisme économique, commercial et de loisirs conforté :**
Conforter et compléter le tissu économique du bourg :
 - Prévoir des surfaces dédiées pour le développement raisonné d'entreprises sur le territoire, en cohérence avec la stratégie de développement économique de Villedieu-Intercom ;
 - Réaliser des pépinières d'entreprises,
 - Favoriser la densification et la qualité de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords dans ces zones.
- 6- Une identité paysagère façonnée par l'homme :**
Pérenniser et développer le paysage rural et bocager de Percy :
Préserver et densifier la qualité paysagère des lisières urbaines (transition bourg/campagne)
Promouvoir des principes d'aménagement et d'aspect extérieur, issus des caractéristiques du territoire Percyais

7- Un environnement et des ressources naturelles restaurés

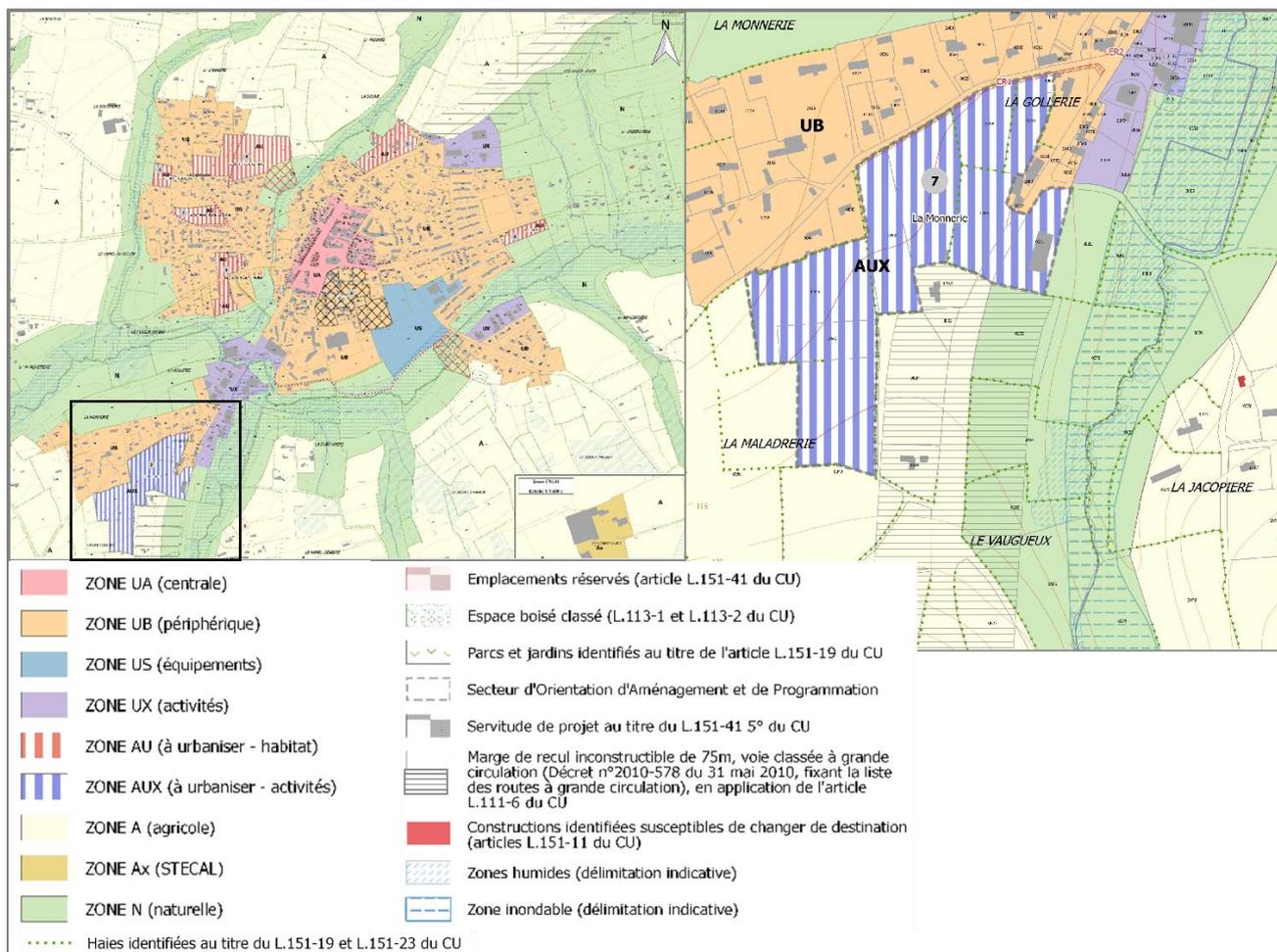
Extrait de la cartographie de synthèse du PADD de Percy :



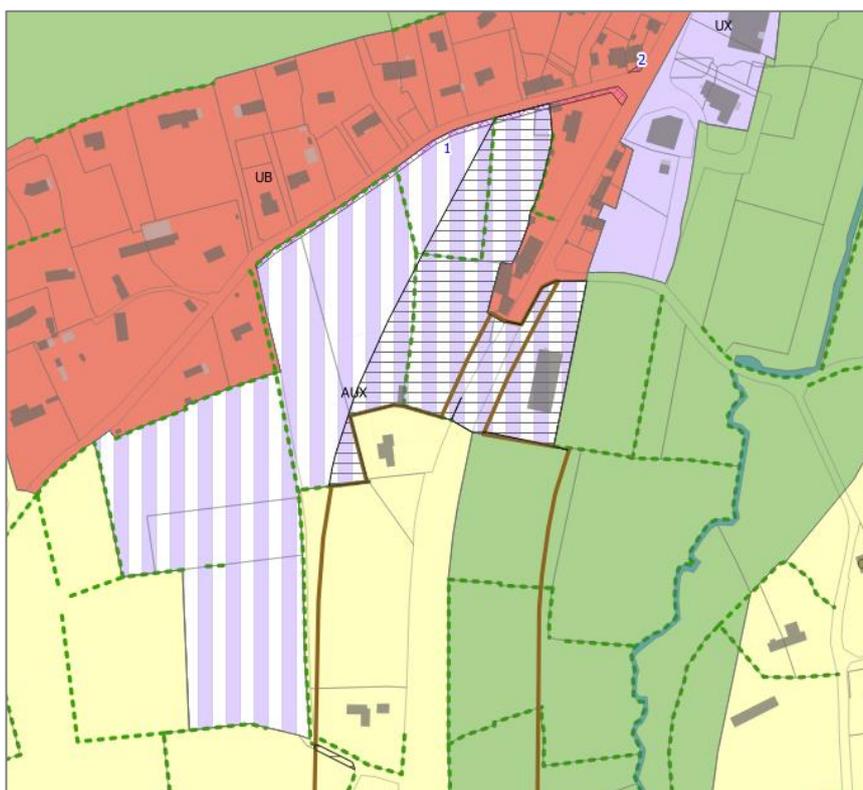
Ainsi, le projet de réduction de la marge de recul inconstructible de 75 mètres est compatible avec les orientations affichées au PADD.

Le plan de zonage du PLU :

Comme déjà précisé, au plan de zonage applicable, la marge de recul inconstructible n'est pas reportée au plan de zonage sur l'emprise de la zone AUX :



Voici l’emprise de la marge de recul inconstructible de 75 mètres en cas de non réalisation de l’étude visant la réduction cette marge :



La surface identifiée en hachure noir correspond l’emprise de la marge de recul de 75 mètres comptée depuis l’axe de la RD999.

Il est à noter que la zone AUX serait concernée, y compris en « second rang », alors qu’un front bâti existe en limite de la RD999. Ces constructions sont comprises en zone urbaine UB (en rouge sur l’extrait de plan).

L'orientation d'aménagement et de programmation :

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie pour ce secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques. La voici :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PLU DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE PERCY

7 ► **Secteur de la Monnerie - ZA**

Envoyé en préfecture le 11/07/2017
Reçu en préfecture le 10/07/2017
Affiché le 07/07/2017
ID : 050-200043354-20170629-PLU2-AU

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

*Le nombre d'amorces de voiries est à respecter, en revanche la situation de ces accès n'est pas figée à ce stade de l'étude et pourra présenter une autre situation lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur	Surface totale en hectare
7	5,2

1- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchi de façon à limiter l'impact des constructions dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est déconseillée**, sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux espaces dédiés au stockage et aux manœuvres des véhicules.

2- La mixité fonctionnelle et sociale :
Sans objet

3- La qualité environnementale et la prévention des risques :
Paysage et patrimoine : les haies bocagères devront être préservées.
Des haies devront être plantées sur le pourtour de la zone pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

4- Les besoins en matière de stationnement :
Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun :
Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Percy.

6- La desserte par les voies et réseaux :
Accès et desserte du secteur :
Trois accès pourront être prévus et figurent au schéma d'aménagement de la zone :
- Deux accès depuis la RD453,
- Un accès depuis la RD999 avec une sécurisation du carrefour.

Desserte par les réseaux :
Le secteur sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées situés sur les rues bordant le secteur.

Dans le cadre de la présente procédure, et pour répondre à la demande du Conseil Départemental, il est envisagé d'apporter une adaptation à l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 relative au « secteur de la Monnerie – ZA », visant la suppression de l'accès envisagé en limite Nord-Ouest.

1.3- La compatibilité du projet avec le SCoT de la Baie du Mont Saint Michel

Le schéma de cohérence territorial (SCoT) de la Baie du Mont-Saint-Michel, approuvé le 13 juin 2013, a été mis en révision et a pour objectifs (extraits du site <http://www.baie-montsaintmichel.fr>) :

- « Tenir compte de l'extension du périmètre d'intervention du Syndicat Mixte du SCOT aux **communes du secteur de Percy ayant rejoint Villedieu Intercom**. Il conviendra de définir les orientations propres à ces communes notamment au regard des exigences déjà approuvées et de réinterroger les équilibres du SCOT approuvé, sur ce secteur en particulier ;
- Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires aux premiers rangs desquelles figurent la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « ENE », la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » (Biodiversité, aménagement commercial, numérique, énergie, tourisme et culture, consommation d'espace, densité, etc...), la loi Artisanat, Commerce et Très Petites Entreprises dite « ACTPE », la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « LAAAF », la loi Transition Energétique pour la croissance verte dite « TECV », la loi NOTRe ;
- Intégrer la démarche de l'InterSCOT avec les Pays de Saint-Malo et de Fougères : la VUE et le plan de gestion du bien UNESCO ;
- Approfondir les volets économique et commercial du SCOT comme le Syndicat Mixte s'y était engagé à l'approbation et pas uniquement au regard d'une limitation de la consommation de l'espace mais au regard d'un plan stratégique global d'aménagement intégrant les logiques touristiques particulièrement prégnantes sur notre territoire ;
- Adapter le SCOT en vigueur à la lumière des nouveaux enjeux écologiques et réexaminer la trame verte et bleue au regard de l'évolution réglementaire du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Basse-Normandie ;
- Rédiger un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et l'intégrer au Schéma de Cohérence Territoriale révisé ;
- Répondre à la préoccupation toujours plus intense de maintien des espaces agricoles et naturels en approfondissant l'analyse de la consommation de l'espace prescrite et en réinterrogeant, au regard des résultats de l'étude confiée à l'Etablissement Public Foncier de Normandie et à la SAFER, les objectifs chiffrés de consommation de l'espace ainsi que les objectifs qualitatifs tendant à assurer leur préservation ;
- Elaborer une stratégie pour une gestion durable de la bande côtière, prenant en compte tant les risques littoraux (Erosion des falaises, risque de submersion marine, évolution du trait de côte, inondations, montée des eaux, pression foncière et du bassin versant etc.) que les usages du littoral (Accès à la mer, port et pêche professionnelle, activité de loisirs, attractivité touristique etc.). L'objectif est de définir, d'une part, un projet et une ambition pour le littoral, et, d'autre part, apporter des solutions concrètes aux communes et aux intercommunalités confrontés à ces problèmes ;
- Ajuster et approfondir le SCoT actuel ; »

Mais à ce jour, Percy-en-Normandie est située en « zone blanche » au SCoT actuellement applicable, les objectifs du SCoT de la Baie du Mont-Saint-Michel ne s'appliquent donc pas à la présente procédure, même si l'esprit des objectifs est respecté, notamment la limitation de la consommation de l'espace.

1.4- Le choix de la procédure

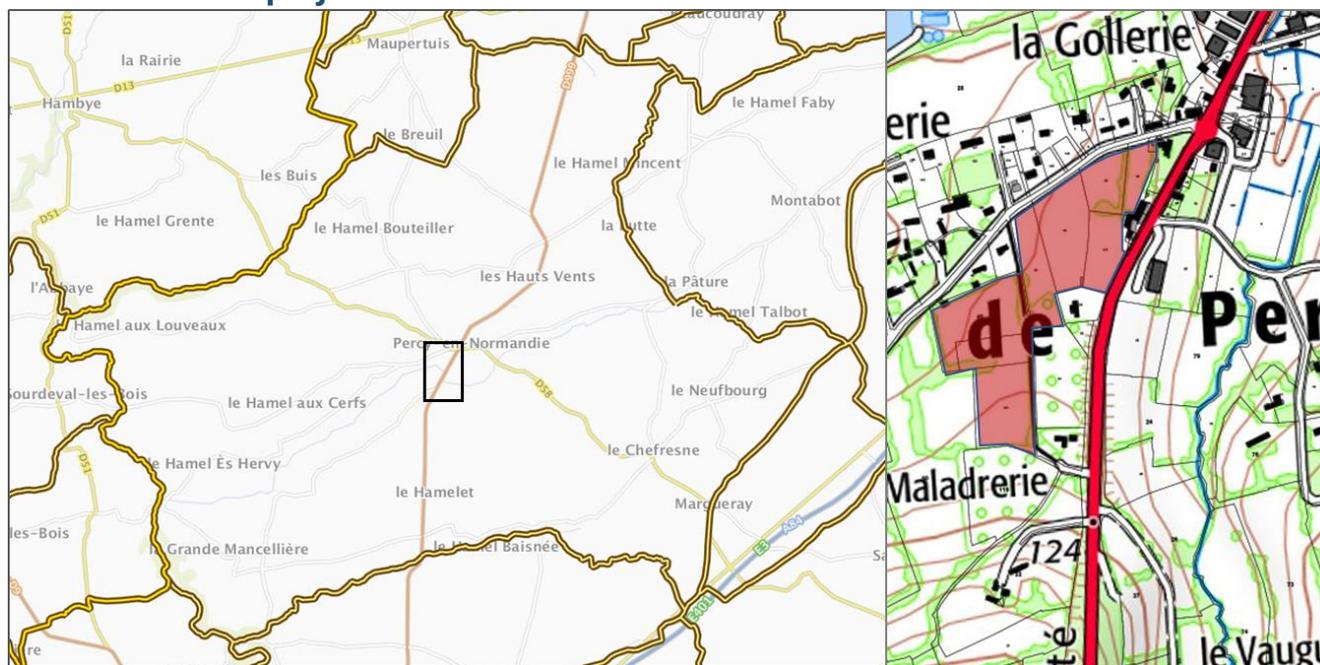
L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise : « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Nous sommes ici dans le cas d'une étude menée dans le but de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, d'où le recours à la procédure de révision dite « allégée ». Le présent dossier sera soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées et à enquête publique.

2- Situation et contexte environnemental :

2.1- situation du projet



Fond de plan : www.geoportail.gouv.fr – cadastre – IGN – traitement URBA.

Le projet de réduction de la marge de recul inconstructible de 75 mètres est situé en entrée d'agglomération Sud de l'agglomération de Percy-en-Normandie, aux lieudits de la Monnerie et de la Maladrerie, sur la RD999, permettant de relier Saint Hilaire-du-Harcouët à Saint Lô.

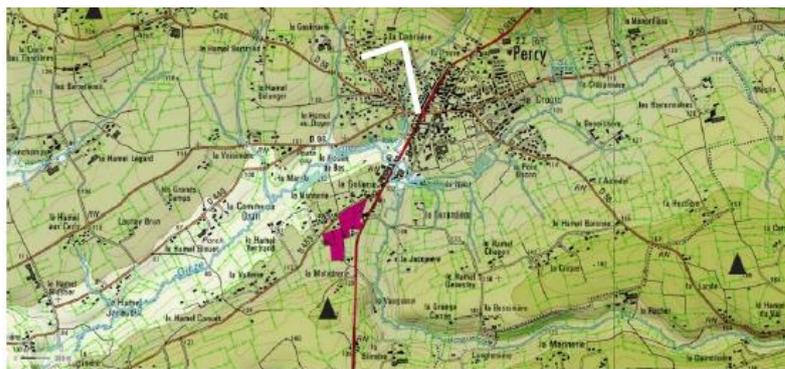
2.2- Etat initial du site :

Un site peu perceptible dans le paysage élargi :

Le secteur est situé sur un point haut de l'agglomération de Percy, tourné vers la vallée de la Gièze.

La trame bocagère est dense et arborée autour de l'agglomération, générant un effet d'écran, y compris en période hivernale.

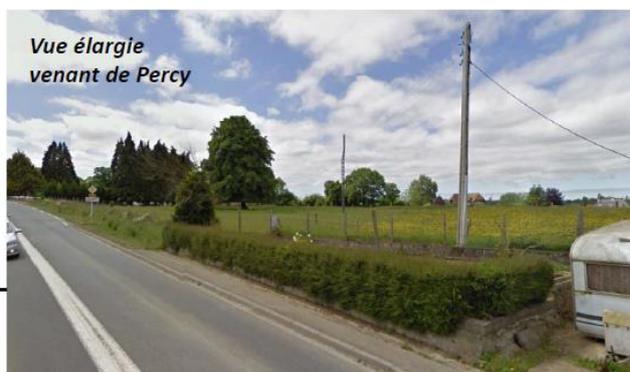
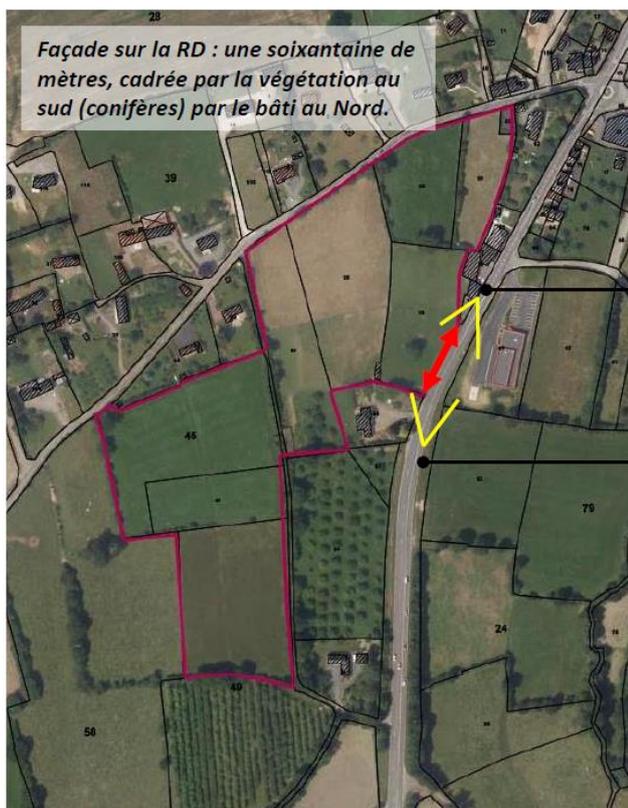
Le site est peu visible depuis le coteau faisant face à la zone d'étude.



La perception du site depuis la RD999 :

Malgré la situation du projet en entrée d'agglomération, le secteur est peu perceptible depuis la RD999. En effet, les plantations existantes, la courbe de la voie et les constructions créant un front bâti, que ce soit en sortie ou en entrée d'agglomération, constituent des écrans aux vues sur le secteur d'étude.

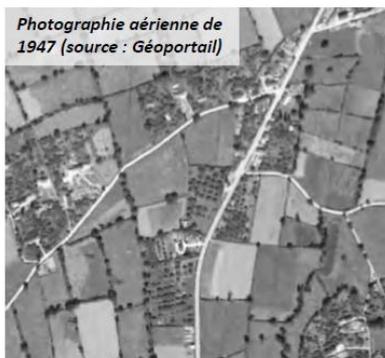




Le patrimoine naturel existant :

Quatre composantes fortes et qualitatives en entrée de ville

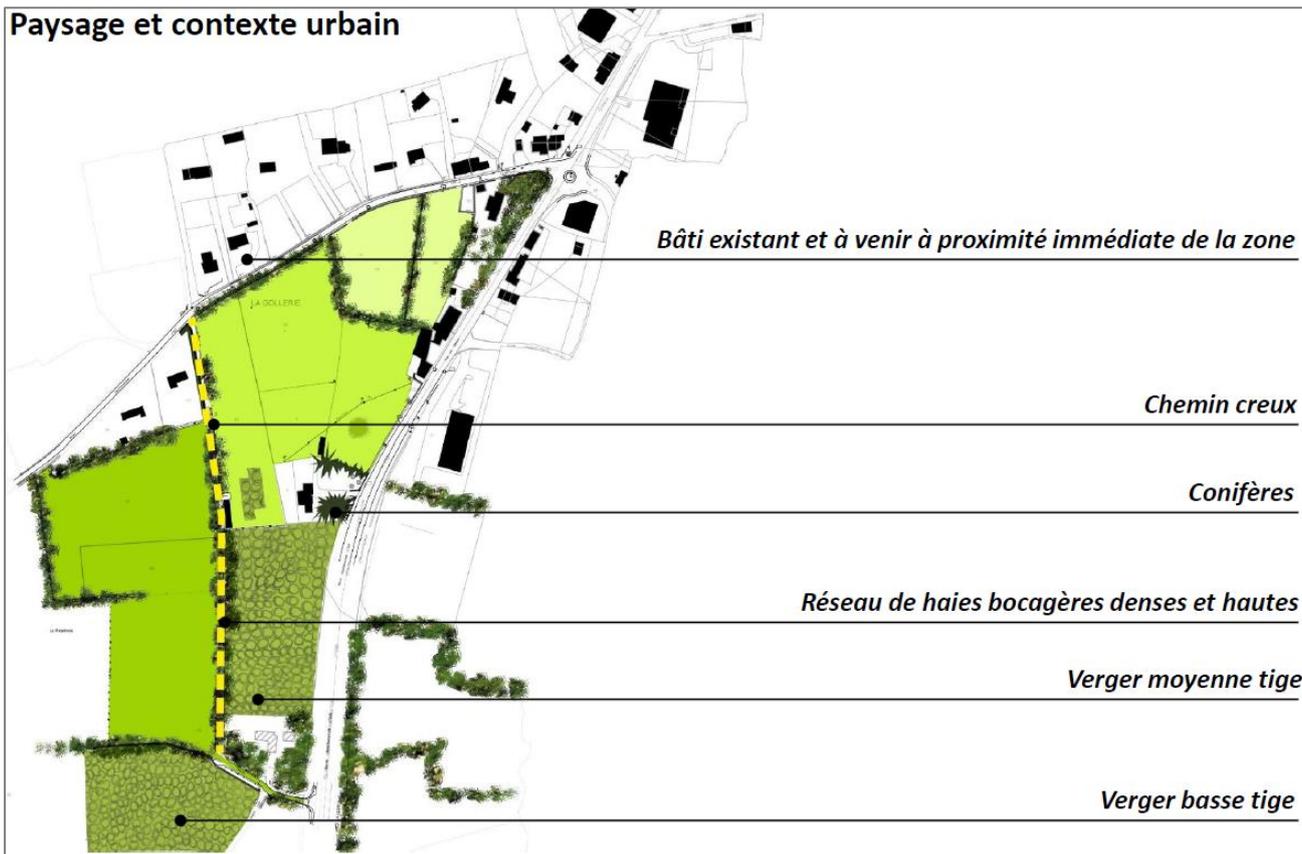
- Les haies bocagères
- Le verger (composante essentielle du paysage encore en 1947 – photo ci-contre)
- Les vues lointaines sur la ville (clocher) et les coteaux
- Le marronnier



L'occupation actuelle des sols :

Les travaux de viabilisation de la zone d'activités de la Monnerie sont en cours de réalisation, mais voici l'occupation des sols avant travaux.

Paysage et contexte urbain



La desserte routière de la zone :



Deux problématiques principales concernant la création d'un accès sur la RD999 :

- Vitesse excessive des automobilistes (50km/h très peu respecté)
- Visibilité tardive de la future ZA depuis Villedieu

Panneau d'entrée de ville lisible tardivement

Courbe qui diminue la visibilité

Haie bocagère créant un masque

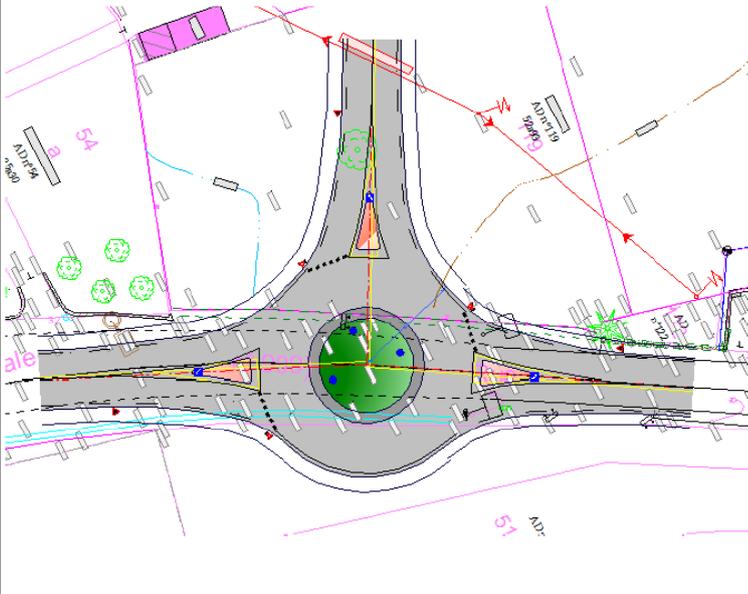
Haie bocagère créant un masque

Pour mémoire, il est envisagé au PLU applicable un élargissement de la rue de la Monnerie, longeant la limite Nord de la zone. Mais il est nécessaire de prévoir un accès direct sur la RD999. Cet aménagement pourra améliorer la sécurité routière en limitant la vitesse des véhicules en entrée et sortie d'agglomération de Percy.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de la Monnerie, plusieurs réflexions ont déjà été menées. En voici un extrait :

Réunion du 06/12/16 avec le Service des Routes

SA2E a étudié trois options pour l'accès à la zone qui ont été présentées au Service des Routes et à la commune avec leurs caractéristiques techniques notamment (girations), avantages, inconvénients (conf. document SA2E)



Le Service des Routes a émis une préférence marquée pour la solution n°2 : **mise en place d'un rond-point sur la RD999.**

Ils nous ont fait part de quelques remarques :

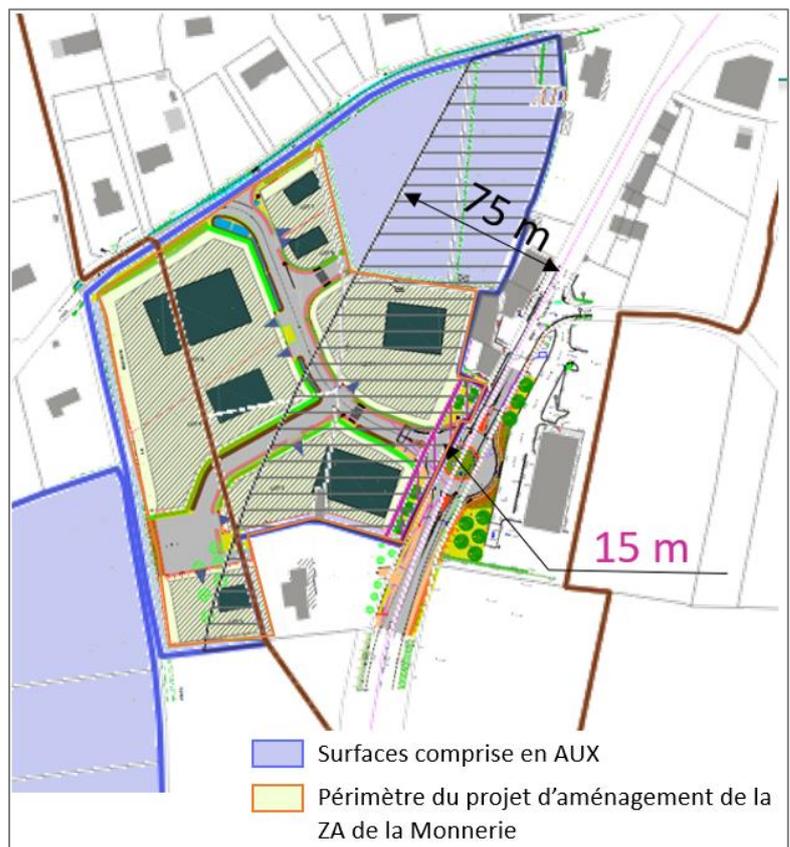
- **Question de la visibilité de ce rond-point en arrivant de Villedieu :** envisager de supprimer certaines haies en amont, réfléchir au traitement des accotements pour marquer l'entrée de ville et inciter à ralentir.
- **Question de la sécurité sur le rond-point (cohabitation de flux de différentes natures) :** envisager une augmentation du flux sur entrée/sortie de ZA en déviant la RD 453 pour la faire passer à l'intérieur de la zone, fermeture en impasse à proximité au rond-point actuel

2.3- L'aménagement en cours de réalisation :

Voici le plan de composition envisagé, extrait du permis d'aménager de la zone d'activités économiques de la Monnerie, réalisé par le groupement SA2E, G. Deniau, C. Poder, Deniau Architecture, ExEco Environnement et le Cabinet Drouet.

A court terme, seule la moitié Nord est aménagée. La desserte de la zone sera assurée par une voie traversante reliant la rue de la Monnerie à la RD 999. Sur la RD 999, il est envisagé l'implantation d'un rond-point. Les échanges sont en cours avec les services de l'Agence routière Départementale.

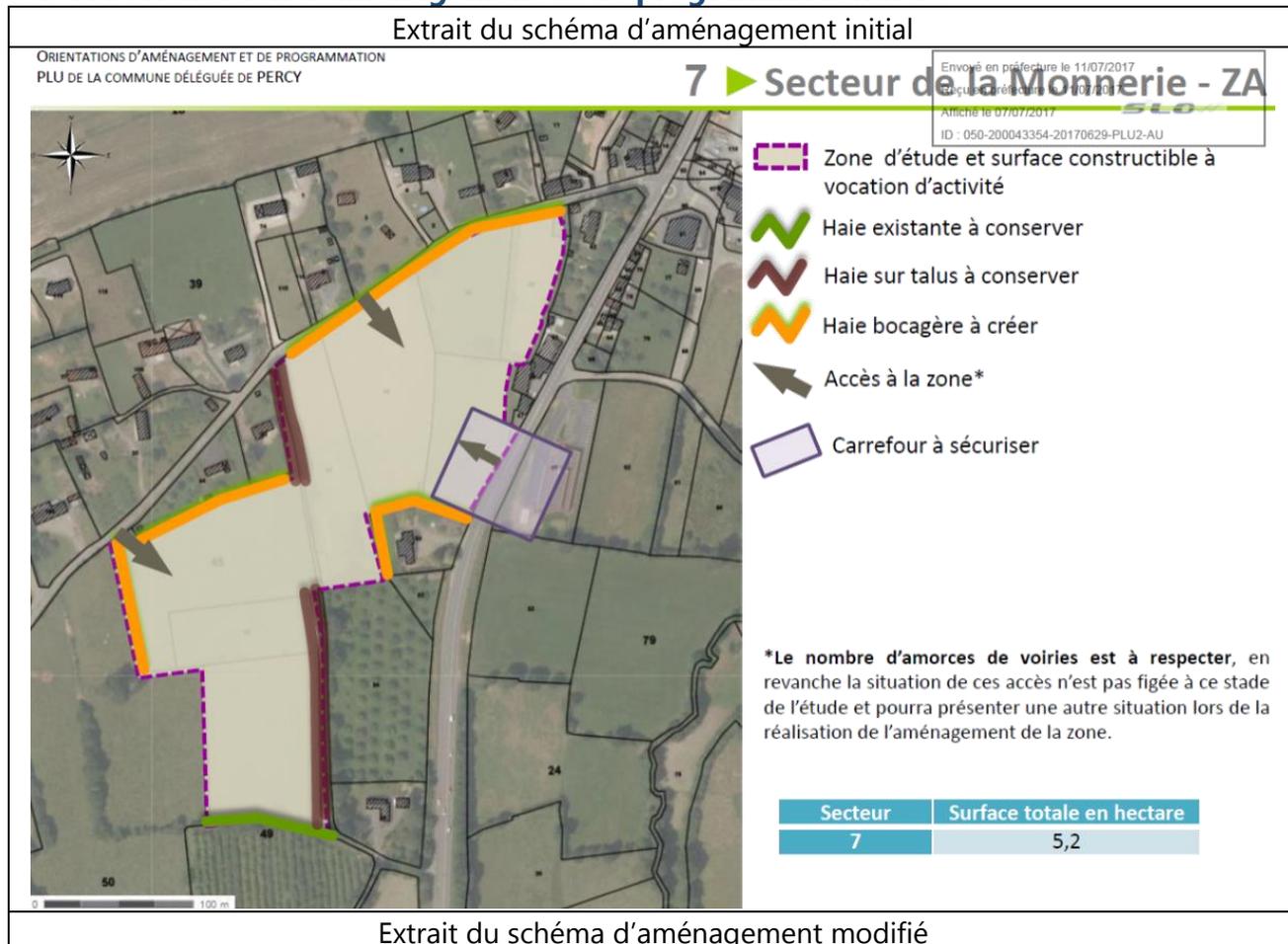
Ainsi, dans le cas où la marge de recul inconstructible de 75 mètres seraient appliquées, cette surface grèverait de façon importante la zone en projet.

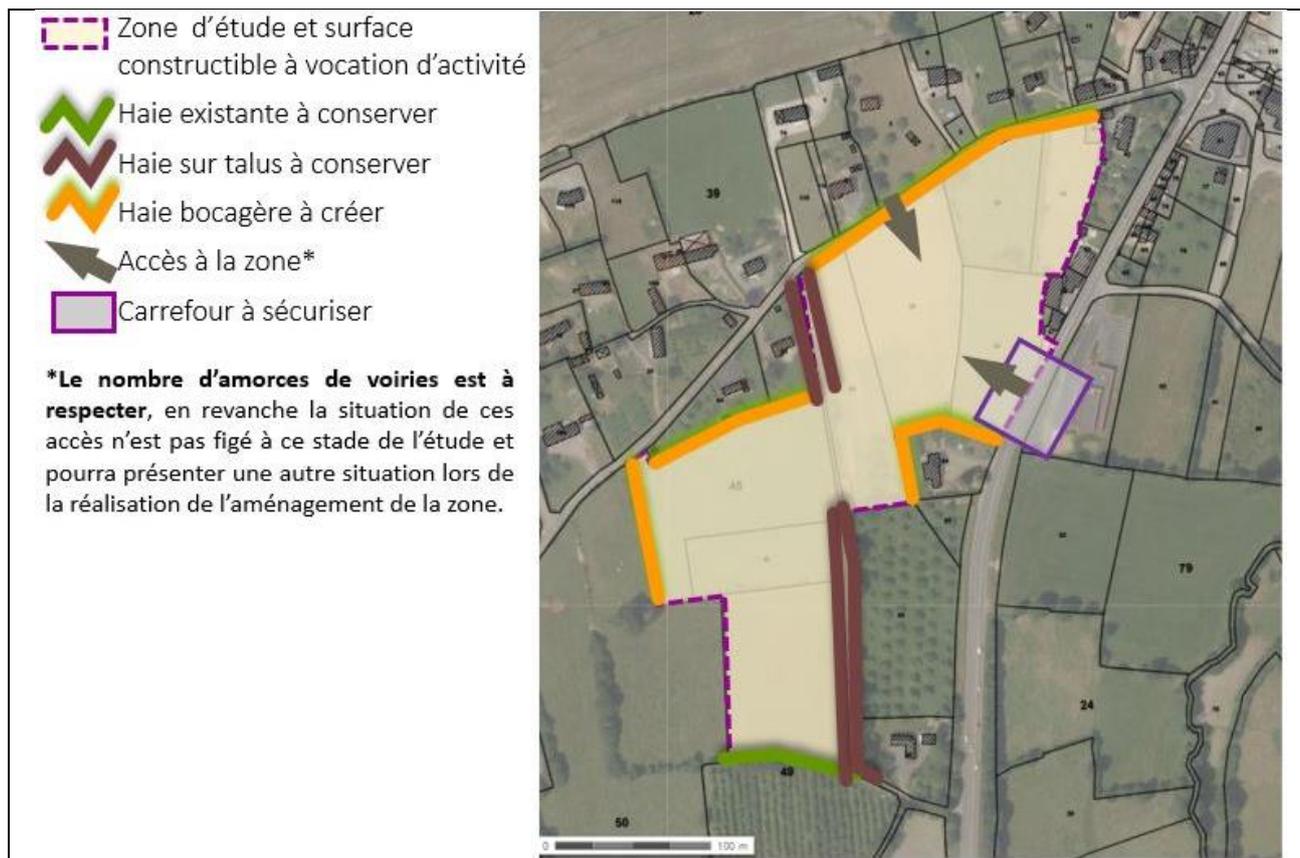


3- Modifications apportées au PLU de Percy-en-Normandie, dans la cadre de la révision allégée :

Pour permettre l'intégration de la servitude relative à l'inconstructibilité de la marge de recul comptée depuis l'axe de la RD999, il est nécessaire d'apporter une adaptation au schéma de l'OAP n°7 ainsi qu'au règlement graphique et au règlement littéral du PLU de Percy-en-Normandie.

3.1- A l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 :



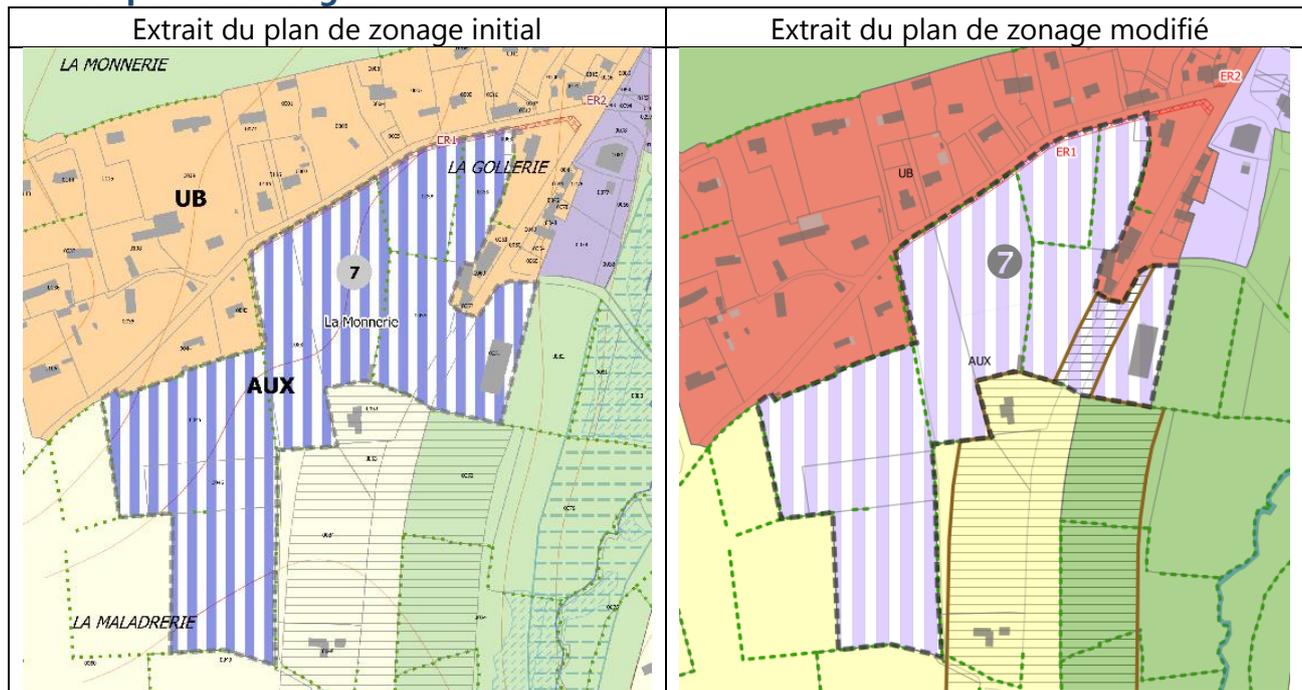


Justifications : Le projet de révision allégée a été présenté aux personnes publiques associées. Les services du Conseil Départemental de la Manche ont participé à cette réunion de travail. A cette occasion, ils ont indiqué qu'ils ne souhaitaient pas la création d'un accès à la ZA de la Monnerie en limite Nord-Ouest de la zone, débouchant sur la RD453 (rue de la Monnerie). Ils considèrent que la voie de desserte interne à la zone est suffisante et que le profil de la RD453 présente les caractéristique d'une voie rurale, sur cette section, inadapté au trafic de poids lourds. Le schéma est donc modifié pour tenir compte de cette remarque.



Vue sur la RD453, où l'accès à la ZA était envisagé (sur la gauche).

3.2- Au plan de zonage :



Justifications : Comme déjà précisé, la marge de recul inconstructible à délimiter à 75 mètres, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, n'avait été reportée que sur les zones agricoles et naturelles en partie Sud de l'agglomération de Percy-en-Normandie. Il est proposé, dans le cadre de la présente procédure, de reporter cette servitude au plan de zonage, sur l'emprise de la zone AUX (à urbaniser à vocation d'activités), mais d'abaisser la marge de recul inconstructible de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RD999 à 15 mètres pour plusieurs raisons :

- Marquer l'entrée d'agglomération pour limiter la vitesse des véhicules et ainsi améliorer la sécurité des usagers ;
- Limiter la consommation de l'espace et optimiser les espaces viabilisés. En effet, dans le cas où la marge de recul des 75 mètres serait appliquée, c'est une surface de 1,3 hectare qui constituerait un délaissé coûteux pour la collectivité, notamment en termes d'entretien et de surfaces viabilisées mais non cessibles. Le but est aussi d'éviter la mise en œuvre d'un aménagement incohérent, avec de larges espaces verts, au regard de l'environnement bâti existant sur presque tout le pourtour de la zone à vocations d'activités.
- Assurer la réalisation d'un aménagement qualitatif d'un point de vue paysager et renvoyant une image dynamique du territoire de Villedieu-Intercom.

3.3- au règlement littéral :

Extrait du règlement littéral initial
UX 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p>UX 2.1- Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>UX 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.</p> <p>Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.</p> <p>L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.</p>
Extrait du règlement littéral modifié
UX 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p>UX 2.1- Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>UX 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :</p> <p>Sauf indications spécifiques portées au plan, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.</p> <p>Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.</p> <p>L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.</p>

Justifications : au règlement littéral du PLU de Percy en Normandie, il est indiqué en zone AUX la mention « se reporter à la zone UX ».

C'est donc à la zone UX qu'est proposée une adaptation du règlement littéral visant uniquement à amender l'article relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques ou privées et emprises publiques. La règle n'est pas modifiée, il est simplement proposé une « alerte » dans le but que les porteurs de projet cumulent bien les prescriptions figurants aux plans et au règlement littéral.

4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et la santé humaine

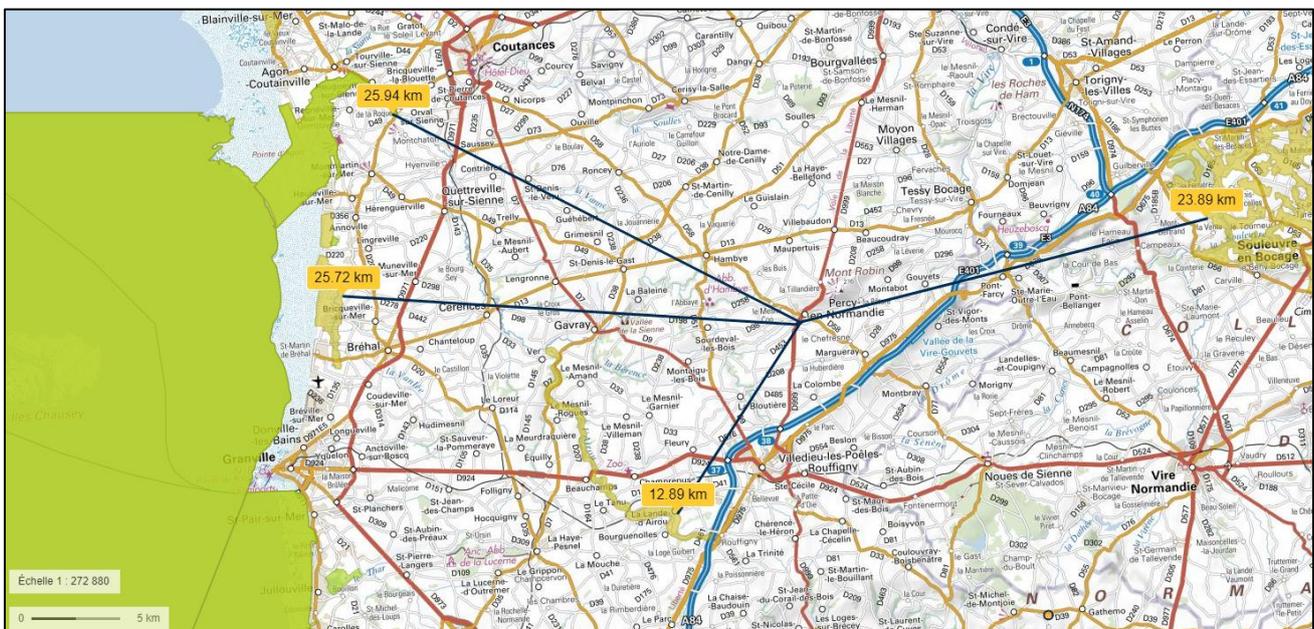
4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement

Sur les espaces agricoles : le présent projet n'aura aucun impact sur les espaces agricoles. En effet, les parcelles comprises en zone AUX sont des propriétés de Villedieu Intercom, de la commune de Percy-en-Normandie et dans une moindre mesure de privés. Ainsi ces parcelles n'ont plus de vocation agricole. De plus, le projet visant à limiter la marge de recul inconstructible, l'aménagement qui y sera réalisé intégrera le principe de limitation des espaces agricoles.

Sur les espaces naturels protégés : la mise en œuvre de ce projet ne générera pas d'impact notable sur l'environnement. Les éléments naturels identifiés au plan de zonage, sont préservés dans le cadre de la réalisation de l'aménagement. De plus, il est envisagé de recréer une entrée de zone d'activités qui témoigne de l'histoire du site avec la plantation de pommiers.

Les zones NATURA 2000 les plus proches du secteur d'étude sont :

- Le site NATURA 2000 – Directive Oiseaux du Havre de la Sienne (identifiant : FR2512003) situé à 25 km du site ;
- Le site NATURA 2000 – Directive Habitats du Littoral Ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou (identifiant : FR2500080) situé à environ 26 km du site.
- Le site NATURA 2000 – Directive Habitats du Bassin de la Souleuvre (identifiant : FR2500117) situé à environ 24 km du site.
- Le site NATURA 2000 – Directive Habitats du Bassin de l'Airou (identifiant : FR2500113) situé à environ 13 km du site.



La mise en œuvre du projet n'aura pas d'impact sur ces sites, y compris le plus proche du Bassin de l'Airou, le territoire de Percy n'étant pas compris dans le même bassin versant.

Sur les espaces naturels non protégés : Le projet ne génèrera pas d'impact notable sur l'environnement : le site est dépourvu d'éléments environnementaux majeurs en dehors de l'alignement d'arbre identifié au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation et conservé dans le cadre de la réalisation de l'aménagement.

Le paysage : La topographie du territoire et la trame bocagère dense assure l'intégration paysagère de la ZA de la Monnerie dans le grand paysage. De plus, l'aménagement qui sera réalisé a fait l'objet d'une approche sensible et de prescriptions en termes d'aspect des constructions et d'implantations, ainsi qu'en terme de réalisation de plantations en entrée de zone. L'aménagement de la ZA de la Monnerie, ainsi que la réduction de la marge de recul inconstructible devraient avoir un impact modéré dans le paysage.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Le cadre de vie

La mise en œuvre de ce projet, visant à limiter la marge de recul inconstructible à 15 mètres comptés depuis l'axe de la RD999, n'aura pas d'incidence sur le cadre de vie des Percyais, en dehors de l'amélioration de la qualité paysagère et de la sécurisation de l'entrée d'agglomération.

La limitation de la vitesse des véhicules en entrée d'agglomération :

La configuration de la RD999, que ce soit son tracé rectiligne ou la topographie, est propice au déplacement à vive allure des véhicules. La réalisation de l'accès à la zone d'activités de la Monnerie, ainsi que l'implantation de bâtiments approchés de la voie, marqueront l'entrée d'agglomération. Cela favorisera l'amélioration de la sécurité routière de cette entrée d'agglomération et notamment du croisement entre la rue de la Monnerie (RD453) et la RD999.

C-OAP N°7 - MODIFIEE

7 ► Secteur de la Monnerie - ZA

1- Qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s’implanteront de manière à bénéficier d’un ensoleillement maximal. La forme des volumes des constructions devra être réfléchi de façon à limiter l’impact des construction dans le paysage et à favoriser un éclairage naturel.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l’implantation de construction en milieu de parcelle est déconseillée**, sauf en cas d’impossibilités techniques liées aux espaces dédiés au stockage et aux manœuvres des véhicules.

2- La mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

3- La qualité environnementale et la prévention des risques :

Paysage et patrimoine : les haies bocagères et le chemin creux devront être préservés. Des haies devront être plantées sur le pourtour de la zone pour assurer l’intégration paysagère des bâtiments.

4- Les besoins en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun :

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Percy

6- La desserte par les voies et réseaux :

Accès et desserte du secteur :

Trois accès sont prévus et figurent au schéma d’aménagement de la zone :

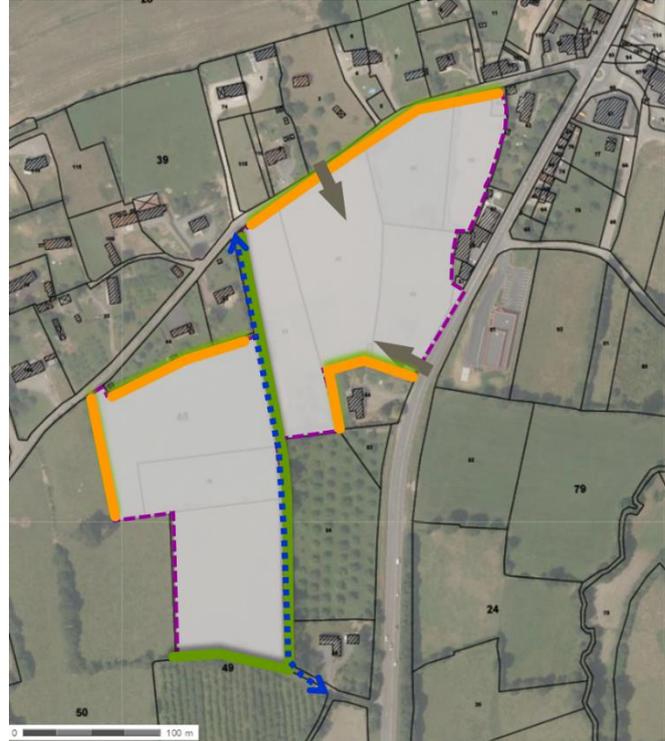
- Un accès depuis la RD453,
- Un accès depuis la RD999.

Le chemin creux existant devra être préservé en l’état et ne pourra pas être utilisé pour assurer la desserte de lot.

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera raccordé aux réseaux d’adduction d’eau potable et d’eaux usées situés sur les rues bordant le secteur.

Le schéma :



-  Zone d’étude et surface constructible à vocation d’activité
-  Haie existante à conserver
-  Chemin à conserver
-  Haie bocagère à créer
-  Accès à la zone*

*Le nombre d’amorces de voiries est à respecter, en revanche la situation de ces accès n’est pas figée à ce stade de l’étude et pourra présenter une autre situation lors de la réalisation de l’aménagement de la zone

D-EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE – ZONE UX

Zone Urbaine d'activités UX

UX 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements de fonction, à la condition d'être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et de présenter une emprise au sol inférieure à 30 m²,
- les commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.

UX 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- les logements et hébergements, sauf ceux admis à l'article UX 1.1.
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

UX 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UX 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Sauf indications spécifiques portées au plan, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

UX 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 4 mètres,

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UB, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, comptée au point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

UX 2.1.3- Hauteur des constructions :

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, antenne,...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement. La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

UX 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère⁶

La qualité et la diversité architecturale:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

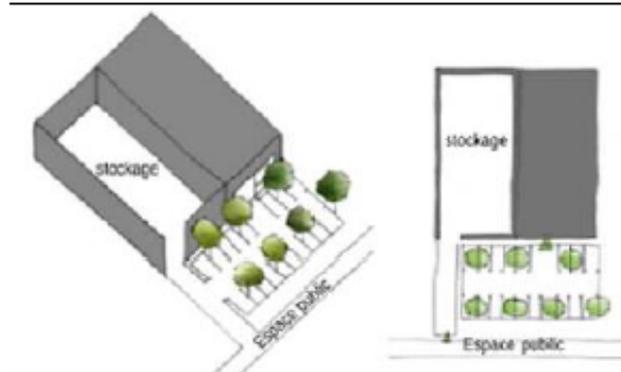
Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux. Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Couleurs et matériaux des façades. Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées.

⁶ Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, bardage identique au bâtiment,...)

Illustrations



Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées⁷ et d'essences horticoles, doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment, soit 8 m² maximum.

UX 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères et des chemins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viome (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

En limite avec le secteur UB (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Les haies de Lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

UX 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur surface.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UX 3- Equipement et réseaux

UX 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UX 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

E-EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

Département de la Manche
Commune de Percy en Normandie

Extrait du plan de zonage
du PLU modifié
Echelle 1/4000ème



Légende

PLU

PRESCRIPTION_LIN

--- 07 - Eléments de paysage

— Marge de recul inconstructible

ZONE_URBA

□ Zone urbanisée

■ Habitat

■ Activité

■ Activité

■ Zone agricole

■ Zone naturelle

PRESCRIPTION_SURF

■ 05 - Emplacement réservé

□ 18 - Orientations d'aménagement

PRESCRIPTION_PCT

● 07- Eléments de paysage

