

# Commune de VALOGNES

Département de la Manche

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ETUDE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.

P.L.U approuvé par le Conseil Municipal le	18 octobre 2007
Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le	22 février 2010
Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le	22 février 2010
Mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la RD62 entre Sottevast et Valognes Arrêté municipal n°62 en date du	3 mars 2010
Modification approuvée par le Conseil Municipal le	17 mai 2010



**F.H.R. Etudes et Réalisations d'Urbanisme**

## SOMMAIRE

### L'ARTICLE L111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

#### LES DISPOSITIONS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME A VALOGNES

- **SECTEUR 1** : classé en Ns, le long de la R.N. 13.
- **SECTEUR 2** : zone UE le long de la R.N. 13 et de la R.D. 2.
- **SECTEUR 3** : secteur 1AUv le long de la R.D. 902.
- **SECTEUR 4** : zone 1AUE le long de la R.N. 13
- **SECTEUR 5** : secteur 1AUEc le long de la R.N. 13

## L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

*« 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 ne s'applique pas :*

- Aux constructions ou installations, liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- Aux réseaux d'intérêt public.*

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

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.*

*Dans, les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celle prévues par le présent article au vu d'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.*

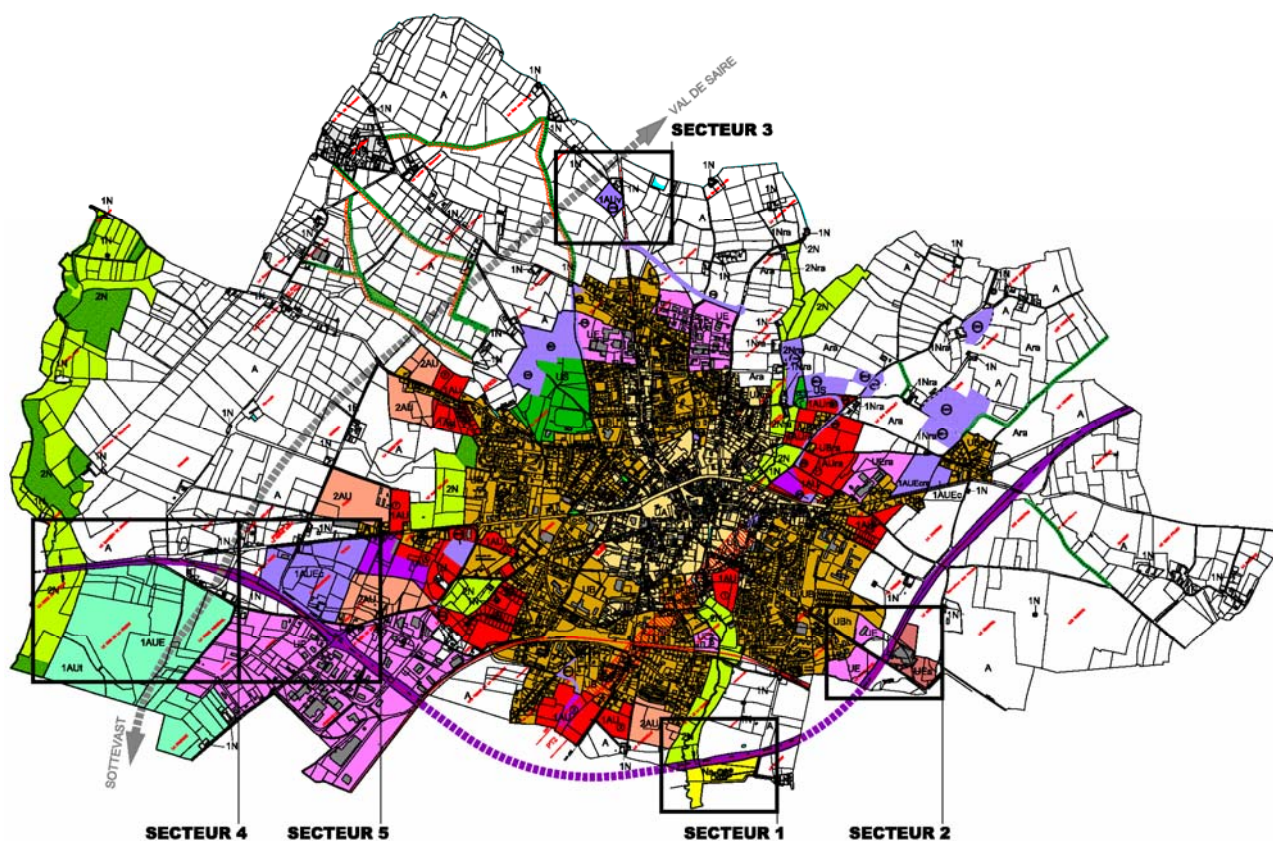
*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projection motive la dérogation. »*

## APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME A VALOGNES

La commune de VALOGNES est concernée par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme en différents endroits de son territoire :

- **SECTEUR 1** : terrain de la station d'épuration classé en Ns, le long de la R.N. 13.
- **SECTEUR 2** : terrains de la zone UE destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales, bureaux et services, le long de la R.N. 13 et de la R.D. 2.
- **SECTEUR 3** : terrain du secteur 1AUv destiné à l'accueil des gens du voyage, le long de la R.D. 902.
- **SECTEUR 4** : terrain de la zone 1AUE d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, le long de la R.N. 13.
- **SECTEUR 5** : terrain du secteur 1AUEc d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales, le long de la R.N. 13.

En conséquence, il a été décidé de réaliser un document permettant de lever l'inconstructibilité de ces terrains, en indiquant les règles incluses au P.L.U et opposables, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.





## **LES NUISANCES**

Le secteur Ns prévu au P.L.U, secteur naturel de la station d'épuration n'amènera que peu de nuisances liées au trafic routier : le trafic des véhicules de maintenance est en effet très réduit et souvent limité à une petite camionnette.

La station d'épuration est localisée en limite communale et éloignée de la zone bâtie afin de limiter les nuisances olfactives.

La conception moderne de la station est par ailleurs de nature à limiter ces nuisances.

Comme toute station d'épuration, la station d'épuration de VALOGNES peut éventuellement présenter des nuisances, encore que les conceptions modernes de ce type d'ouvrages permettent de plus en plus de les intégrer dans l'environnement et de maîtriser les nuisances tout particulièrement les nuisances sonores causées par les moteurs et les instruments mécaniques des ouvrages .

## **LA SECURITE**

Un seul accès sera autorisé à ce secteur, sans accès direct sur la RN 13 ni sur l'éventuelle voie de liaison entre la RD 2 et la RD902.

**L'accès se fera sur un chemin de liaison perpendiculaire à la voie de liaison RD2/RD902.**

## **LA QUALITE ARCHITECTURALE**

Le secteur Ns est sur l'emprise d'un terrain communal.

Les seules constructions autorisées sont les ouvrages d'épuration des eaux et les bâtiments liés à son exploitation. Il s'agit d'équipements publics, qui seront donc bien conçus pour s'intégrer au site, particulièrement par des plantations de haies bocagères réalisées entre la voie de liaison et la station d'épuration.

La qualité architecturale des constructions édifiées dans le secteur naturel de la station d'épuration est donc bien encadrée.

## **LA QUALITE DE L'URBANISME**

Les constructions du secteur Ns devront être implantées avec un recul minimum de 36 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 13 et de 10 mètres par rapport à l'alignement de la future voie de liaison et de 5 mètres à l'alignement des autres voies.

Par ces dispositions de recul, tout particulièrement le recul de 36 mètres par rapport à la R.N 13 et également par les plantations de haies bocagères, la station d'épuration sera intégrée à l'environnement bocager dominant du secteur auquel elle appartient, situé au sud-ouest de la R.N 13 et de VALOGNES.

## **LA QUALITE DES PAYSAGES**

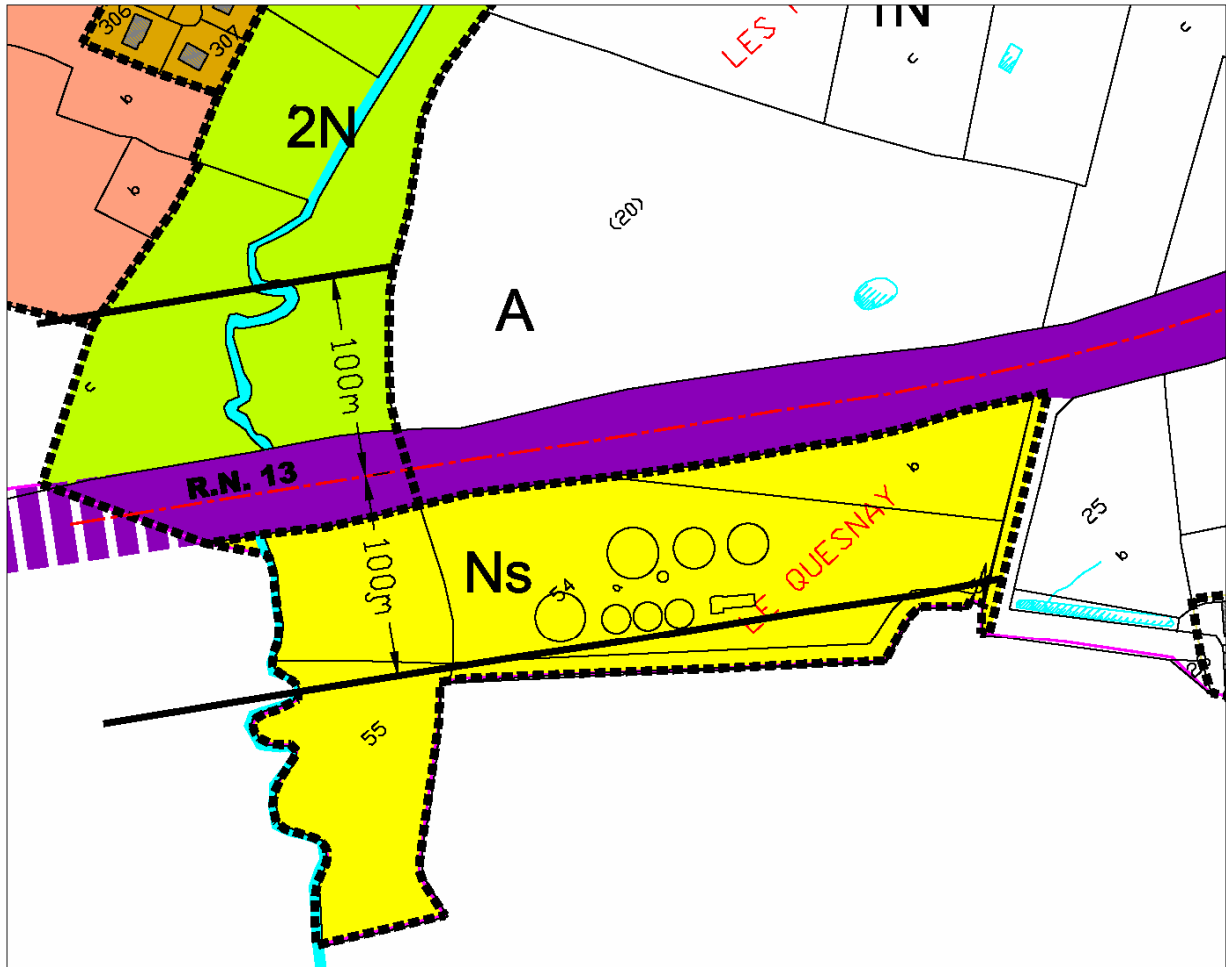
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un espace paysager important est imposé en limite Nord-Ouest, à proximité de la rivière. Ces plantations devront être composées des essences localement répandues et constitutives du territoire de Valognes et plus généralement de la Manche.

Le premier plan joint présente la limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

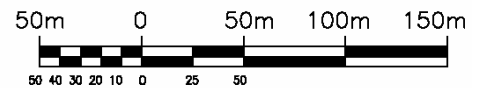
Le deuxième plan définit des obligations qui s'imposent aux aménageurs, afin de lever cette inconstructibilité, à savoir :

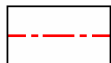
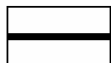


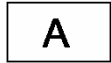


- 1) Le principe d'un espace paysager en limite Nord-Ouest, à proximité de la rivière
- 2) Le principe d'accès unique au secteur Ns
- 3) Le recul par rapport à l'axe de la RN 13 et par rapport à la voie de liaison RD2/RD902

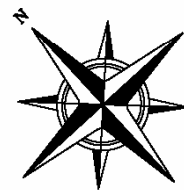


Limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

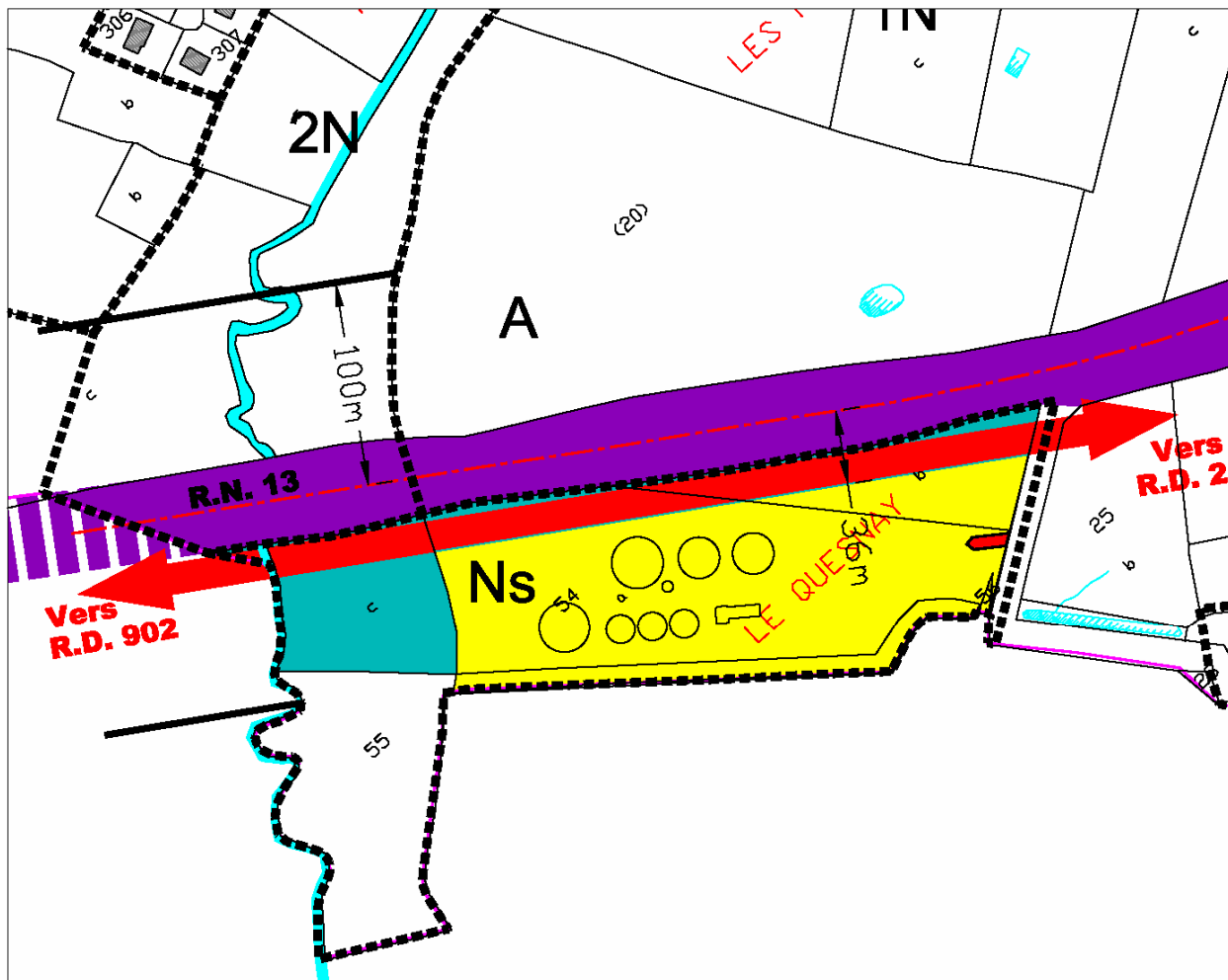
## LEGENDE



-  : Axe de la route nationale n°13
-  : Limite d'inconstructibilité  
(article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
-  **UB** : Zone urbaine mixte récente
-  **2AU** : Zone d'urbanisation future à long terme
-  **A** : Zone agricole
-  **NS** : Secteur naturel de la station d'épuration
-  **2N** : Secteur naturel de protection des paysages

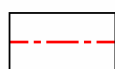
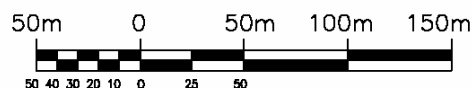






Dispositions en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

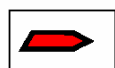
## **LEGENDE**



: Axe de la route nationale n°13



: Limite d'inconstructibilité  
(article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)



: Position indicative de l'accès



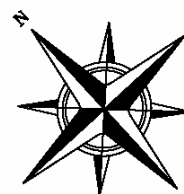
: Zone constructible dans le respect des dispositions du P.L.U.,  
pour des ouvrages d'assainissement, des bâtiments,  
des voiries et des parkings paysagers



: Zone inconstructible devant être traitée en espace paysager,  
obligatoirement.



: Voie de liaison R.D.2 / R.D. 902 de 15 mètres d'emprise.



## **LES NUISANCES**

La zone UE correspond à une zone d'activités existantes. Le bâti existant est implanté au delà de la bande des 100 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 13.

La zone UE est séparée de la RN 13 par une zone agricole de plus de 50 mètres de large. Les nuisances sonores celles qui proviennent du trafic routier de la R.N 13 , notamment les poids lourds, sont perceptibles à l'intérieur de la zone d'activités, mais les bâtiments d'activités existant contribuent à atténuer la perception de ces nuisances.

La constructibilité du terrain accrue permettra de conserver un recul suffisant par rapport à la RN 13, tout en permettant à l'activité existante de s'étendre, y compris pour améliorer encore la prise en compte des nuisances et de l'environnement. Elle pourra notamment y construire des parkings paysagers davantage éloignés des zones bâties.

En outre le règlement du P.L.U. ne permet à l'article UE2 que :

- Les **établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles, de commerce, bureaux et services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produites ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,**
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En ce qui concerne le stationnement, car il peut entraîner des nuisances pour les riverains, l'article UE12 prescrit notamment que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ». Un minimum de places est fixé : il est ainsi « pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale : d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N avec au minimum 1 place pour 2 emplois ».

La zone UE non encore urbanisée est destinée à l'accueil d'une nouvelle surface commerciale.

Les nuisances seront encadrées dès la conception du projet.

## **LA SECURITE**

Un seul accès sera autorisé à la zone UE, sans accès direct sur la RN 13.

Un seul accès sera autorisé à la zone UE non encore urbanisée, sans accès direct sur la RN 13.

Il est précisé à l'article 3 de la zone UE que « les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité [...] ».

L'accès existant à la zone d'activités se situe déjà dans la zone agglomérée, perpendiculairement à la R.D 2 à plus de 100 mètres de l'axe de la R.N 13.

Enfin, la topographie du site par rapport à la R.N 13 (6 à 7 mètres de surplomb) fait qu'il y a peu de nuisances.

## **LA QUALITE ARCHITECTURALE**

Il est rappelé à l'article UE 11 que « les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect ». La volonté municipale d'atteindre dans cette zone une certaine qualité architecturale transparaît à cet article du règlement du P.L.U. par une liste d'interdictions. Sont ainsi interdits:

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

La zone UE non urbanisée actuellement est de plus sur l'emprise d'un terrain communal. La municipalité veillera à ce que l'aménagement soit bien conçu pour s'intégrer au site.

La qualité architecturale des constructions édifiées dans la zone UE est donc bien encadrée.

L'installation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, l'emploi de matériaux dégradés sont interdits : cela est fait par les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone UE.

## **LA QUALITE DE L'URBANISME**

Les deux emprises de la zone UE ne pourront recevoir chacune qu'un accès unique. Ces deux accès seront de plus situés face à face, ce qui permettra outre la mise en sécurité une mise en valeur du carrefour.

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques permettra la création éventuelle de pistes cyclables, d'élargissements de voirie.

Ce recul est au minimum de :

- 8 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées en zone UE, sauf pour les bâtiments techniques de faible emprise, bureaux, services sociaux.
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour la zone US.

Par ces dispositions de recul, et également par les plantations, les constructions nouvelles conforteront la forme urbaine existante pour la zone UE et compléteront la ville pour la zone UE actuellement vierge.

## **LA QUALITE DES PAYSAGES**

Une emprise de la zone UE correspond à un secteur déjà construit.

De nombreuses obligations en matière de plantations sont prescrites à l'article UE13 :

- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking.
- Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles devront comporter des espaces verts avec des plantations d'arbres et de buissons.
- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des rideaux de buissons et éventuellement des espaces verts.

Ces plantations permettront d'encadrer les constructions et installations afin de conserver une certaine continuité visuelle entre les différentes zones perçues depuis la RN 13.

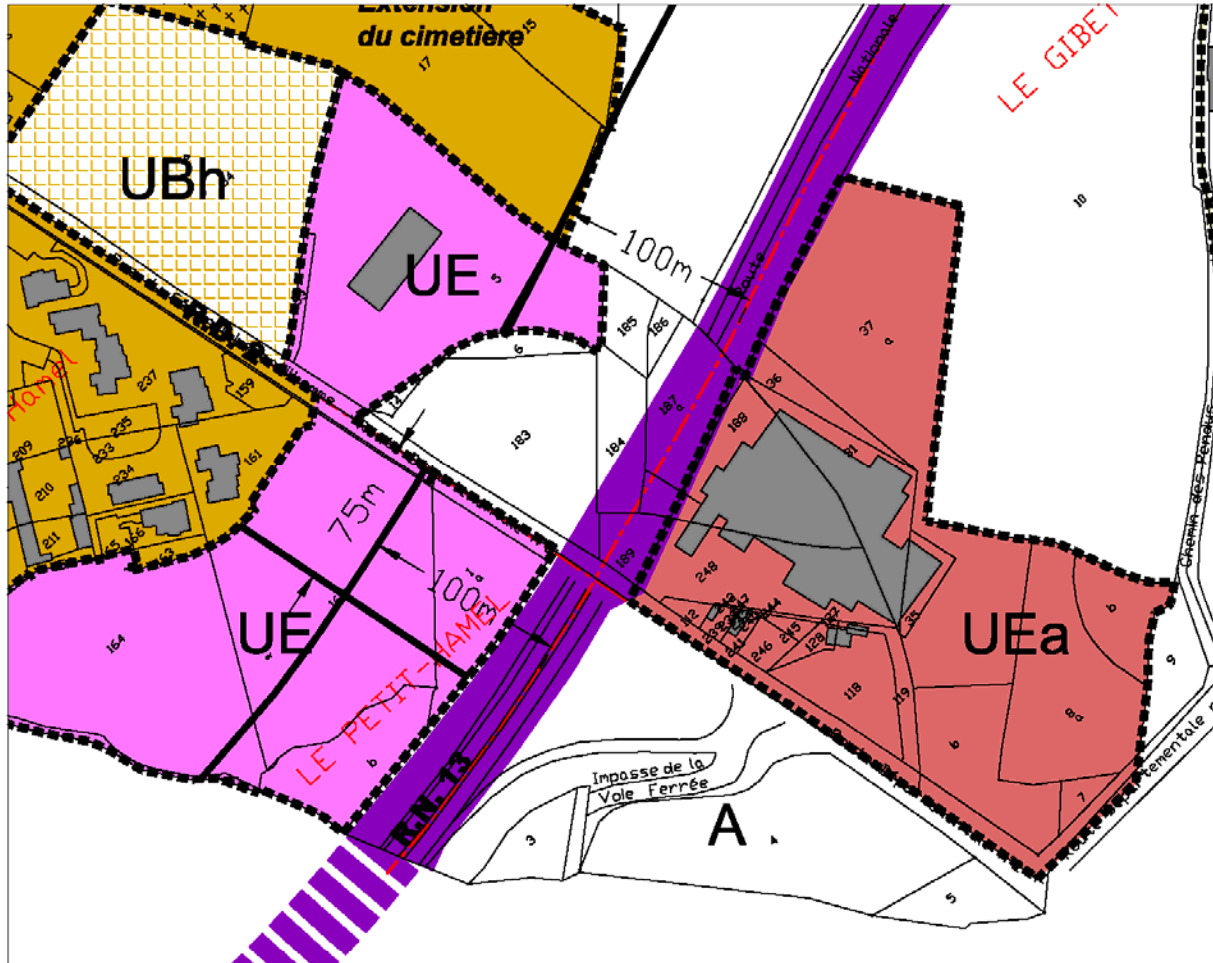
En ce qui concerne la deuxième emprise de la zone UE, il s'agit comme on l'a vu d'une propriété de la ville de Valognes. Elle est située en limite communale, et perçue depuis la RN 13. La Municipalité est donc consciente que l'aménagement d'une telle zone peut servir de vitrine à l'image de Valognes, et entend bien prendre en compte les qualités du paysage.

Toute construction sera ainsi éloignée de plus de 50 mètres de l'axe de la RN 13 afin de maintenir une ouverture sur l'environnement grâce à une grande zone inconstructible en limite Sud, en bordure de voie. L'article 13 prescrit également que « les marges de recul par rapport aux limites de zones devront comporter des espaces verts ».

Le premier plan joint présente la limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

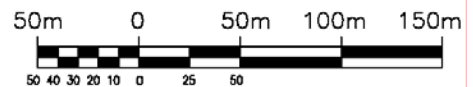
Le deuxième plan définit des obligations qui s'imposent aux aménageurs, afin de lever cette inconstructibilité, à savoir :


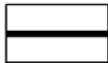




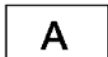
- 1) Le recul de 50 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RN 13,
- 2) Le recul de 15 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RD 2,
- 3) Le principe d'un espace paysager en limites Sud et Nord-Est de la zone UE non encore urbanisée, à proximité de la RN 13 et de la RD 2,
- 4) Le principe d'accès uniques aux zones UE, positionnés face à face afin d'améliorer la sécurité de leurs abords.



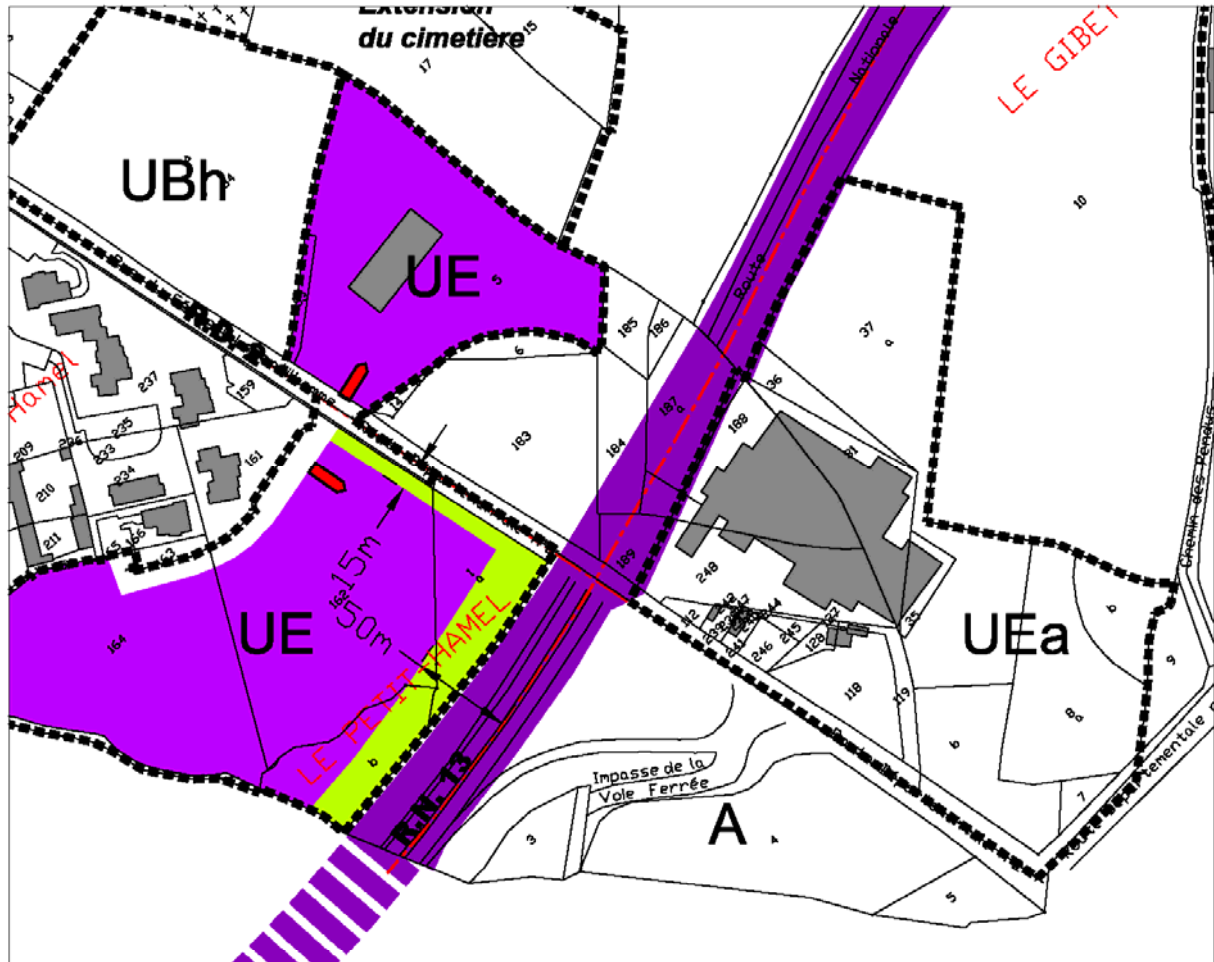
Limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## LEGENDE







-  : Axe de la route nationale n°13  
et de la route départementale n°2
-  : Limite d'inconstructibilité  
(article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
-  : Zone urbaine mixte récente
-  : Secteur urbain d'habitation exclusivement
-  : Zone d'activités économiques,  
industrielles et artisanales
-  : Secteur d'activités économiques existantes
-  : Zone agricole

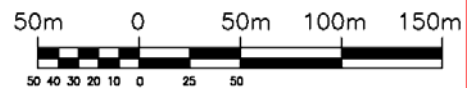




Dispositions en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## LEGENDE

-  : Axe de la route nationale n°13 et de la route départementale n°2
-  : Position indicative de l'accès (minimum de 4 mètres de largeur)
-  : Zone constructible dans le respect des dispositions du P.L.U., pour des bâtiments, des voiries et des parkings paysagers
-  : Zone inconstructible pouvant être traitée en plateau sportif, en aire de jeux, ou en parking paysager.



## **LES NUISANCES**

Le secteur 1AUv est destiné à l'accueil des gens du voyage.

La topographie du site correspond actuellement à un espace de nature agricole, en bord de route.

Son emplacement a été choisi en fonction de sa proximité avec un axe passant, en l'occurrence la R.D. 902, afin de limiter les trajets et donc les nuisances sur les voies communales. A terme, l'éventuelle liaison routière départementale VALOGNES / VAL DE SAIRE pourrait également en faciliter encore l'accès en permettant aux gens du voyages, venant du Sud et de l'Ouest, d'éviter la traversée du centre de VALOGNES avec leurs caravanes.

L'emplacement du secteur 1AUv a également été choisi de telle sorte qu'il n'y ait pas mitoyenneté immédiate avec des habitations existantes. Le secteur 1AUv est ainsi positionné à côté d'un secteur 1N qui correspond à un hangar et non à une habitation.

En ce qui concerne le stationnement, car il peut entraîner des nuisances pour les riverains, et les usagers de la route, l'article 1AU12 prescrit notamment que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ».

Un espace tampon aménagé à l'entrée du secteur, entre la RD 902 et l'intérieur du secteur 1AUv assurera également:

- un stationnement provisoire en cas d'encombrement de l'entrée du secteur,
- la mise en place de containers pour la collecte et le ramassage des déchets.

En outre le règlement du P.L.U. ne permet à l'article 2 que les « constructions et tous les aménagements nécessaires à l'aménagement du secteur d'accueil des gens du voyage ». Les possibilités de constructions sont donc limitées.

Les nuisances seront enfin encadrées dès la conception du projet puisqu'il y aura une maîtrise d'ouvrage publique.

## **LA SECURITE**

Un seul accès sera autorisé au secteur 1AUv, depuis la RD902. Il sera redressé perpendiculairement à l'axe de la voie afin de faciliter les manœuvres, et ce quel que soit le sens d'arrivée. Il sera aménagé un recul de façon à permettre le stationnement en dehors de la RD 902.

Un espace tampon sera créé à l'entrée du secteur avec les ambitions suivantes :

- permettre les demi-tours en dehors de l'emprise de la R.D. 902,
- éviter les marches arrières intempestives sur la R.D.,
- permettre un stationnement provisoire à l'entrée de la zone afin d'éviter un stationnement sur la R.D. 902 en cas d'accès temporairement bloqué (manœuvre d'une caravane...)
- organiser le ramassage et la collecte des ordures en dehors de l'emprise de la R.D. afin d'assurer la sécurité du personnel et des usagers de la route.

Il est précisé à l'article 3 du règlement que « les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité [...] ».

## **LA QUALITE ARCHITECTURALE**

La qualité architecturale des constructions est définie par différentes prescriptions à l'article 11, qui concernent aussi bien les volumes, les façades (matériaux, et ouvertures) les toitures, les annexes, les extensions, les vérandas, que les clôtures.

Il faut également reconnaître que la vocation du secteur 1AUv est de recevoir les gens du voyage. Si cette vocation comprend la possibilité d'y installer des sanitaires, des ouvrages techniques, il n'y a en fait que très peu de bâti de prévu.

Il s'agira d'équipements publics, qui seront donc bien conçus pour s'intégrer au site.

## **LA QUALITE DE L'URBANISME**

Le secteur 1AUv ne pourra recevoir qu'un accès unique. L'aménagement nécessaire à l'entrée du secteur permettra dans le même temps une amélioration de l'accès des constructions voisines. La parcelle mitoyenne abritant le hangar pourra ainsi bénéficier d'un accès droit sur la R.D. 902.

Le recul de la zone constructible par rapport à la RD 902 permettra la création éventuelle de pistes cyclables, et d'élargissements de voirie.

Des mesures seront prises pour atténuer les nuisances acoustiques de la R.D 902 par la création d'un merlon planté en limite du terrain, le long de la R.D 902.

## **LA QUALITE DES PAYSAGES**

Le secteur 1AUv sera comme on l'a vu un secteur très peu construit. Une zone inconstructible de 5 mètres de largeur devra être traitée en boisements et haies arbustives obligatoirement, tout autour de la zone constructible.

**Les installations situées à l'entrée seront traitées en espace paysager** : il s'agit d'aire de retournement, de stationnement temporaire, de bacs ou locaux pour la collecte et le ramassage des ordures.

Des **obligations en matière de plantations** sont également prescrites à l'article 1AU13 :

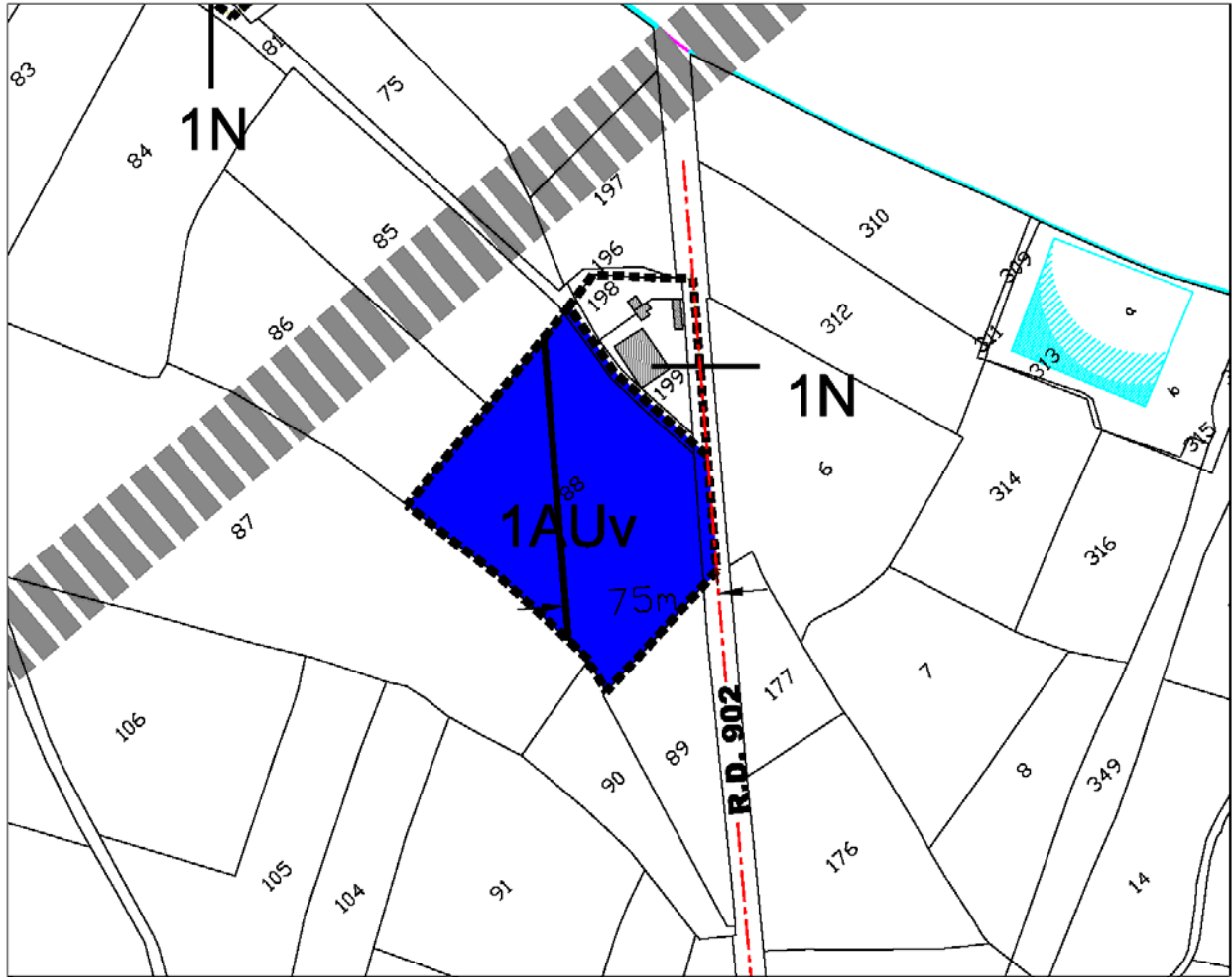
- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces plantations permettront d'encadrer les constructions et installations afin d'en limiter l'impact depuis les espaces ouverts qui entourent la ville.

Le premier plan joint présente la limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

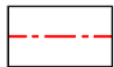
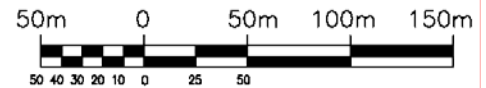
Le deuxième plan définit des obligations qui s'imposent aux aménageurs, afin de lever cette inconstructibilité, à savoir :

- 1) Le principe d'un aménagement de voirie permettant un accès unique du secteur 1AUv sur le carrefour entre la R.D. 902 et le chemin de desserte aux bâtiments voisins existants
- 2) Le principe d'un traitement paysager des installations nécessaires, à l'entrée du secteur.
- 3) Le principe d'un encadrement boisé autour du secteur.

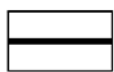


Limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## LEGENDE



: Axe de la route départementale n°902



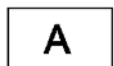
: Limite d'inconstructibilité  
(article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)



: Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage



: Secteur de maintien du caractère naturel des lieux avec possibilité d'extensions modérées aux habitations principales déjà construites et de constructions d'annexes

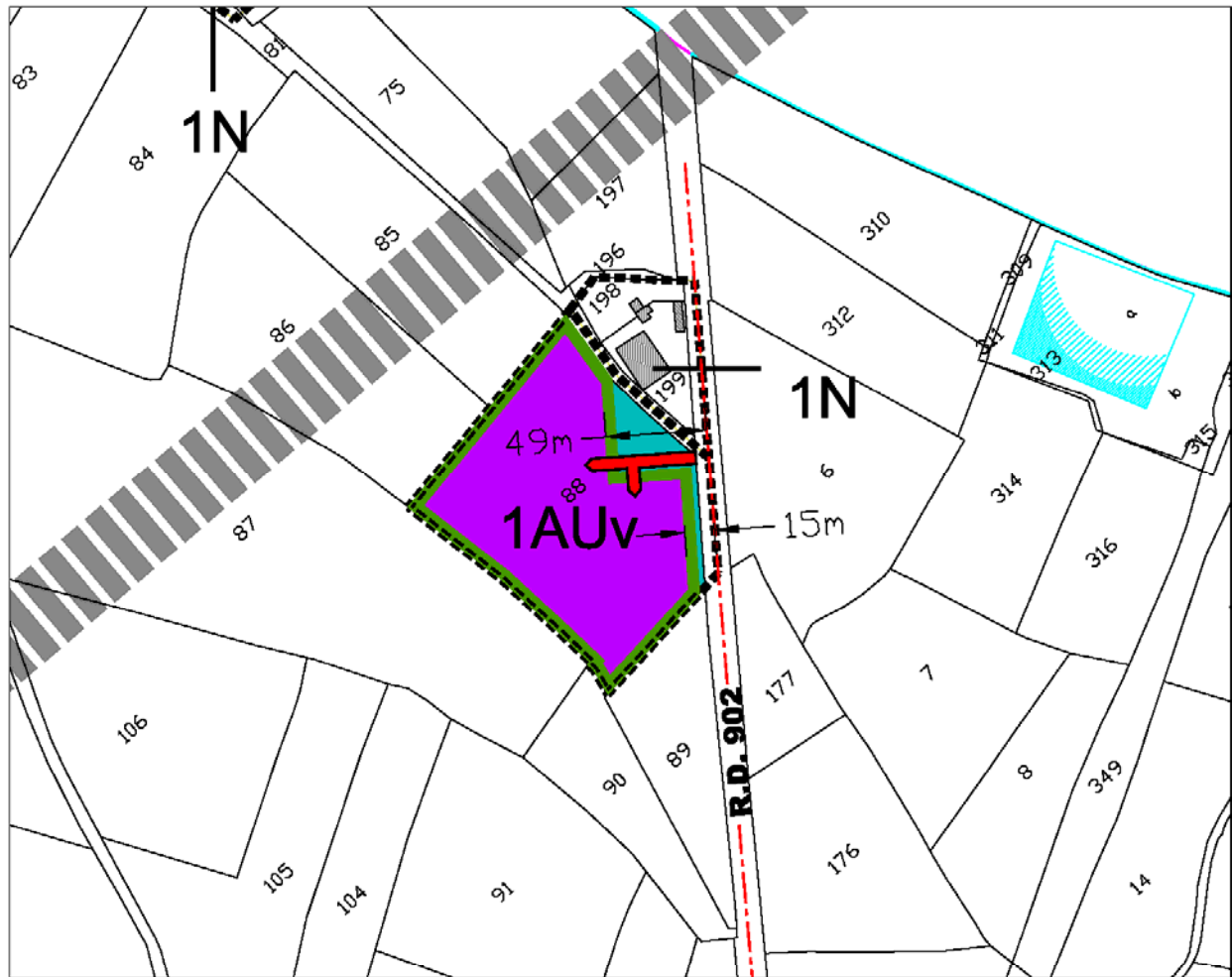


: Zone agricole



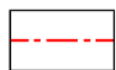
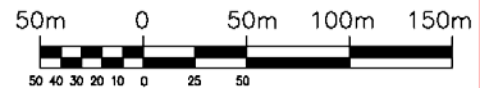
Tracé schématique de la future liaison  
routière départementale (VALOGNES / VAL DE SAIRE)





Dispositions en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## **LEGENDE**



: Axe de la route départementale n°902



: Position obligatoire de l'accès (minimum de 10 mètres de largeur).



: Zone pouvant recevoir un aménagement de voirie avec aire de retournement, stationnement, collecte et ramassage des déchets, et traitée en espace paysager



: Zone constructible dans le respect des dispositions du P.L.U., pour des bâtiments, des voiries et des parkings paysagers



: Zone inconstructible devant être traitée en boisements et haies arbustives, obligatoirement (5 mètres de largeur).



Tracé schématique de la future liaison routière départementale (VALOGNES / VAL DE SAIRE)





## **LES NUISANCES**

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. La topographie du site correspond à un espace agricole de faible pente, en limite d'une zone d'activités économiques existante. située de part et d'autre de la R.N 13.

Son emplacement a précisément été choisi en fonction de sa proximité de la RN13 afin de limiter les trajets des camions de livraisons et des employés sur les voies communales et dans la ville.

A terme, l'éventuelle liaison routière départementale VALOGNES / VAL DE SAIRE pourrait également en faciliter encore l'accès puisqu'elle pourrait traverser la zone au niveau de son entrée.

L'emplacement de la zone 1AUE a également été choisi dans la continuité de la zone d'activités existantes, de sorte que la nouvelle zone d'activités produira le minimum d'effet sur son environnement : la voirie et les réseaux seront facilement étendus.

En outre le règlement du P.L.U. permet à l'article 2 les « **établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services** comportant des installations classées ou non **dans la mesure où** ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, **il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances** de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les nuisances seront donc encadrées dès la conception du projet puisque leur prise en compte sera une condition à l'installation des établissements à usage d'activités.

## **LA SECURITE**

Un seul accès sera autorisé à la zone 1AUE en façade Est, à proximité de la R.N. 13, mais sans pour autant déboucher directement sur la R.N..

Cette configuration permettra une bonne desserte routière de la zone depuis la R.N. 13, tout en limitant l'impact sur la fluidité du trafic lié à une entrée, ou sortie, de camions dans la zone.

Il est précisé à l'article 3 du règlement que « les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement ».

En ce qui concerne le stationnement, car il peut entraîner des nuisances pour les riverains, et les usagers de la route, l'article 1AUE12 prescrit notamment que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ».

Un minimum de places est fixé : il est ainsi « pour les établissements artisanaux et industriels : d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N avec au minimum 1 place par emploi ».

## **LA QUALITE ARCHITECTURALE**

La municipalité tout en souhaitant répondre aux différentes demandes d'installation veut maîtriser le respect de la qualité d'urbanisme.

Des demandes d'implantations dans ce secteur sont déjà parvenues en mairie de VALOGNES ; les demandes d'implantations sont en partie motivées par la visibilité depuis la R.N.13, qui agira comme une vitrine pour les entreprises qui s'y installeront. De fait beaucoup chercheront à tirer le maximum de partis d'une image maîtrisée, de qualité, émanant de leurs bâtiments. Les activités souhaitent avoir une vitrine par rapport à la R.N. 13.

La Municipalité a souhaité aller au-delà de ce constat.

Il est rappelé à l'article 11 du règlement que « les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect ».

La volonté municipale d'atteindre dans cette zone une qualité architecturale s'affirme à cet article du règlement du P.L.U. par une liste d'interdictions.

Une large bande verte boisée servira en outre d'écrin, de liant entre toutes ces constructions de sorte qu'elles ne soient pas trop perceptibles individuellement depuis la R.N. 13.

## **LA QUALITE DE L'URBANISME**

La zone constructible est éloignée d'au minimum 50 mètres de l'axe de la R.N. 13 : ce recul mettra en valeur l'importance de la voie.

L'absence d'accès individuel grâce au choix d'un accès unique permettra une mise en valeur du carrefour en plus de sa mise en sécurité. La maîtrise de l'espace public, de l'urbanisme, servira de moteur au développement de la zone.

A l'intérieur de la zone, le règlement dans ses articles 6, 7 et 11, prescrit des obligations de recul des constructions afin de conserver une zone aérée, grâce à des rues paraissant encore plus larges et plus ensoleillées.

Dans le cadre de la création d'un lotissement, la commune sera vigilante sur l'aspect architectural par le biais d'un règlement.

## LA QUALITE DES PAYSAGES

La zone 1AUE sera, comme on l'a vu précédemment, une extension de la zone UE d'activités existantes.

Toutefois un accompagnement végétal a été défini afin de réaliser la meilleure intégration possible de la zone dans son environnement d'une part, et des constructions dans la zone d'autre part.

Une zone inconstructible devant être traitée en boisements obligatoirement s'impose aux aménageurs en limites Nord-Ouest et Nord-Est, visibles depuis la R.N. 13.

L'entrée de ville par le Nord restera donc verte : la vision de la zone d'activités depuis la R.N. 13 sera limitée à des boisements, desquels sortiront quelques parties de bâtiments. Ces boisements serviront également de limites visuelles à la zone agricole située de l'autre côté de la voie, qui par son ouverture attirera tout autant le regard. D'autant que non loin de là, près de la limite communale, se trouve un secteur naturel protégé 2N.

**La création de cette zone 1AUE servira donc à créer une véritable façade verte en entrée de ville, en continuité avec les espaces naturels et agricoles existants, et permettra de réaliser une meilleure transition avec la zone UE existante.**

Des obligations en matière de plantations sont également prescrites à l'article 1AUE13 :

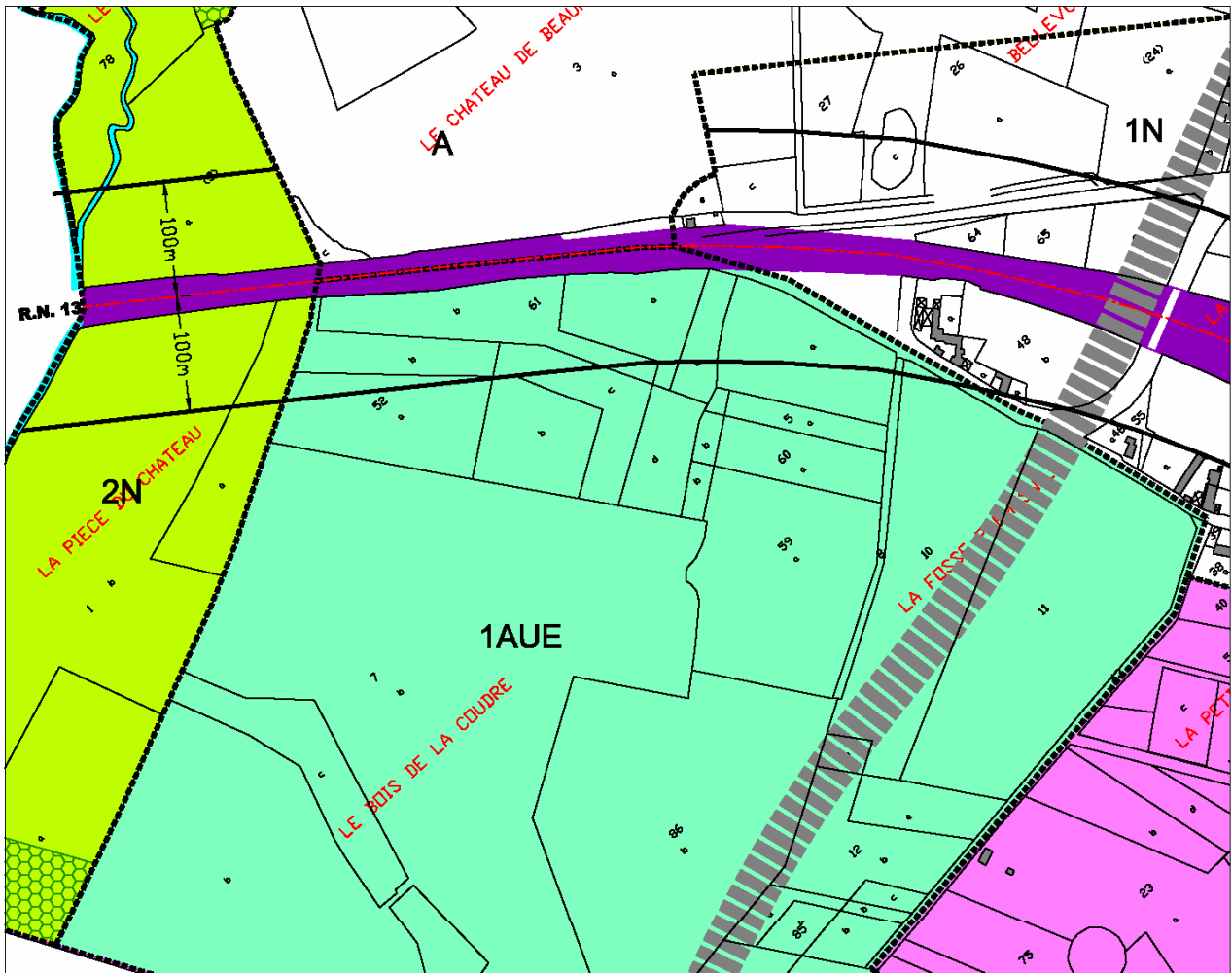
- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les espaces restés libres après implantations des constructions, et plus particulièrement les parkings, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives et arbustes d'essences locales à feuilles persistantes.
- Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres et buissons.
- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des rideaux de buissons et éventuellement des espaces verts.

Outre l'impression de verdure qu'ils procureront, ces haies et petits bosquets serviront à encadrer les constructions et installations dans la zone, à la manière d'un bocage destiné aux activités.

Le premier plan joint présente la limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le deuxième plan définit des obligations qui s'imposent aux aménageurs, afin de lever cette inconstructibilité, à savoir :











- 1) Le recul des constructions de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N.  
13
- 2) Le principe d'un accès unique de la zone en partie Nord-Est
- 3) L'absence d'accès individuels sur les voiries existantes
- 4) Le principe d'un encadrement boisé en limites Nord-Est et Nord-Ouest.

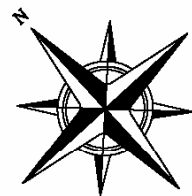


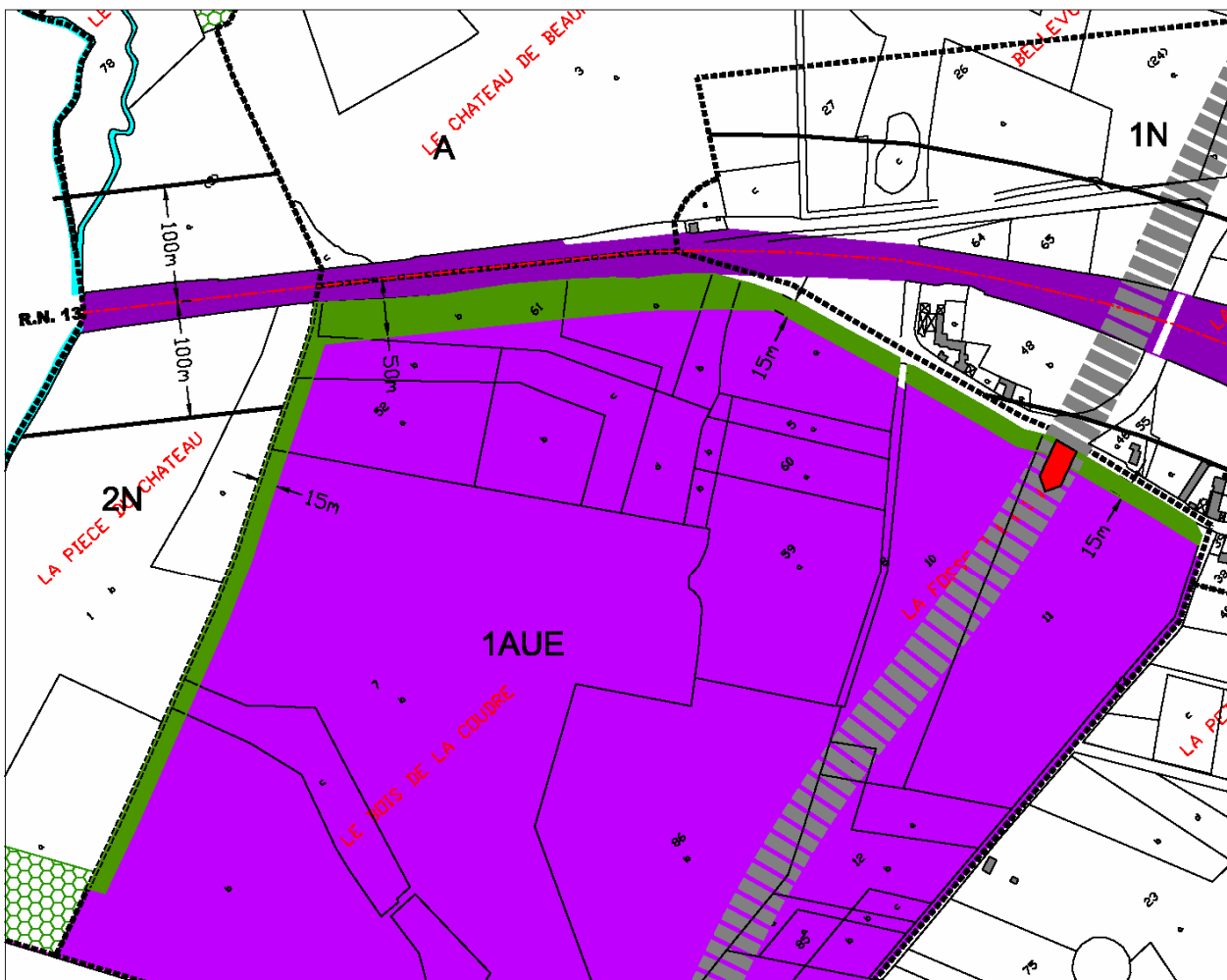
Limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## LEGENDE











-  : Axe de la route nationale n°13
-  : Limite d'inconstructibilité  
(article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
-  : Zone d'urbanisation future  
à vocation d'activités économiques
-  : Zone d'activités économiques,  
industrielles et artisanales
-  : Zone agricole
-  : Secteur naturel de construction modérée
-  : Secteur naturel de protection des paysages
-  : Espaces boisés protégés
-  : La R.N. 13
-  : Tracé schématique de la future liaison  
routière départementale (VALOGNES / VAL DE SAIRE)

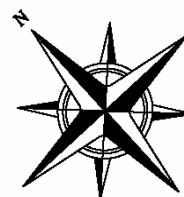
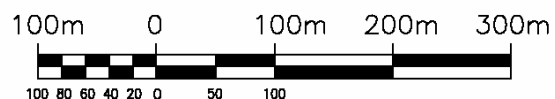




Dispositions en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## LEGENDE

-  : Axe de la route nationale n°13
-  : Limite d'inconstructibilité (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
-  : Position indicative de l'accès (minimum de 10 mètres de largeur)
-  : Zone constructible dans le respect des dispositions du P.L.U., pour des bâtiments, des voiries et des parkings paysagers
-  : Zone inconstructible devant être traitée en boisements, obligatoirement.
-  : Espaces boisés protégés
-  : La R.N. 13
-  : Tracé schématique de la future liaison routière départementale (VALOGNES / VAL DE SAIRE)





### LES NUISANCES

Le secteur 1AUEc est un secteur d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales. Son emplacement, comme celui de la zone 1AUE, a été choisi en fonction de sa proximité de la R.N. 13 afin de limiter les trajets des camions de livraisons et des employés sur les voies communales et dans la ville.

A terme, l'éventuelle liaison routière départementale VALOGNES / VAL DE SAIRE qui passerait au Nord non loin de là pourrait également en faciliter encore l'accès.

L'emplacement du secteur 1AUEc a également été choisi dans la continuité de la zone d'activités existantes, de sorte que la nouvelle zone d'activités produira le minimum d'effet sur son environnement : la voirie, les réseaux seront facilement étendus.

En ce qui concerne le stationnement, car il peut entraîner des nuisances pour les riverains, et les usagers de la route, l'article 12 du règlement prescrit notamment que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ».

Un minimum de places est fixé : il est ainsi « pour les établissements commerciaux : d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ».

En outre le règlement du P.L.U. permet à l'article 2 les « **établissements à usage d'activités commerciales** comportant des installations classées ou non **dans la mesure où** ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, **il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances** de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les nuisances seront donc encadrées dès la conception du projet puisque leur prise en compte sera une condition à l'installation des établissements à usage d'activités.

### LA SECURITE

Un accès sera autorisé au secteur 1AUEc en façade Nord-Est, sur l'ancien tracé de la R.N. 13, RD 974 aujourd'hui. Il n'y aura pas d'accès direct sur la R.N.13.

Cette configuration permettra une bonne desserte routière de la zone depuis la R.N. 13, tout en limitant l'impact sur la fluidité du trafic les jours de grande affluence.

Il est précisé à l'article 3 du règlement que « les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité [...] ».

Un accès minimum de 10 mètres de largeur est imposé.

### LA QUALITE ARCHITECTURALE

D'avantage encore que pour la zone 1AUE, l'implantation de constructions en secteur 1AUEc est motivée par la visibilité depuis la R.N. 13, qui agira comme une vitrine pour les commerces qui s'y installeront. De fait beaucoup chercheront à tirer le maximum de partis d'une image maîtrisée, de qualité, émanant de leurs bâtiments.

La Municipalité a souhaité aller au delà de ce constat.

Il est rappelé à l'article 11 du règlement que « les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect ».

La volonté municipale d'atteindre dans cette zone une qualité architecturale s'affirme à cet article du règlement du P.L.U. par une liste d'interdictions. Sont ainsi interdits.

Des espaces verts importants tout autour de la zone, et davantage encore près de la R.N. 13 serviront d'écrin, de liant entre toutes ces constructions, et de sorte qu'elles n'apparaissent pas trop proches des voies.

## **LA QUALITE DE L'URBANISME**

La zone constructible est éloignée de 70 mètres de l'axe de la R.N. 13 (50 mètres de pelouse, plus 20 mètres pouvant être traités en pelouse éventuellement plantée ou en parking paysager). Ce recul mettra en valeur l'importance de la voie. Il permettra la création éventuelle de pistes cyclables, d'élargissements de voirie.

La maîtrise de l'espace public, de l'urbanisme, constituera un point d'appel pour le développement de la zone.

A l'intérieur de la zone, le règlement (articles 6, 7 et 11) prescrit des obligations de recul des constructions afin de conserver une zone aérée, grâce à des voies paraissant encore plus larges et plus ensoleillées.

## **LA QUALITE DES PAYSAGES**

Le secteur 1AUEc se fera en vis-à-vis de la zone UE existante.

Toutefois un accompagnement végétal a été défini afin de réaliser la meilleure intégration possible des constructions dans le secteur 1AUEc d'une part, dans son environnement d'autre part.

Une zone inconstructible devant être traitée en pelouse éventuellement plantée s'impose aux aménageurs en limite Ouest, en bordure de la R.N. 13. Elle mettra en scène les commerces situés à l'extrémité de ce tapis vert.

Une zone inconstructible devant être traitée en parking paysager, ou en pelouse éventuellement plantée est également imposée au delà, sur 20 mètres de largeur, et sur toutes les façades du secteur 1AUEc. Cette bande de 20 mètres servira de transition entre l'espace public et chaque lot commercial, de sorte que prédomine toujours l'impression que le bâtiment commercial vient après le végétal, après l'accueil du public. Il n'y aura pas de bâtiment implanté en limite du secteur 1AUEc.

Ce choix de développement permettra de réaliser une transition douce entre :

- le secteur naturel de protection des paysages 1N,
- la zone agricole,
- la frange boisée de la zone 1AUE desquels sortent des parties de bâtiments,
- le secteur d'activités commerciales où les constructions sont implantées en limite des parkings paysagés ou des pelouses éventuellement plantées,
- et la ville de Valognes avec ses nombreuses habitations.

Il y aura donc depuis la RN. 13 et la RD 974 une perception progressive du bâti dans un sens, et de la végétation dans l'autre, selon que l'on entre en ville ou que l'on sorte de la ville.

Des obligations en matière de plantations sont également reprises à l'article 13 du règlement:

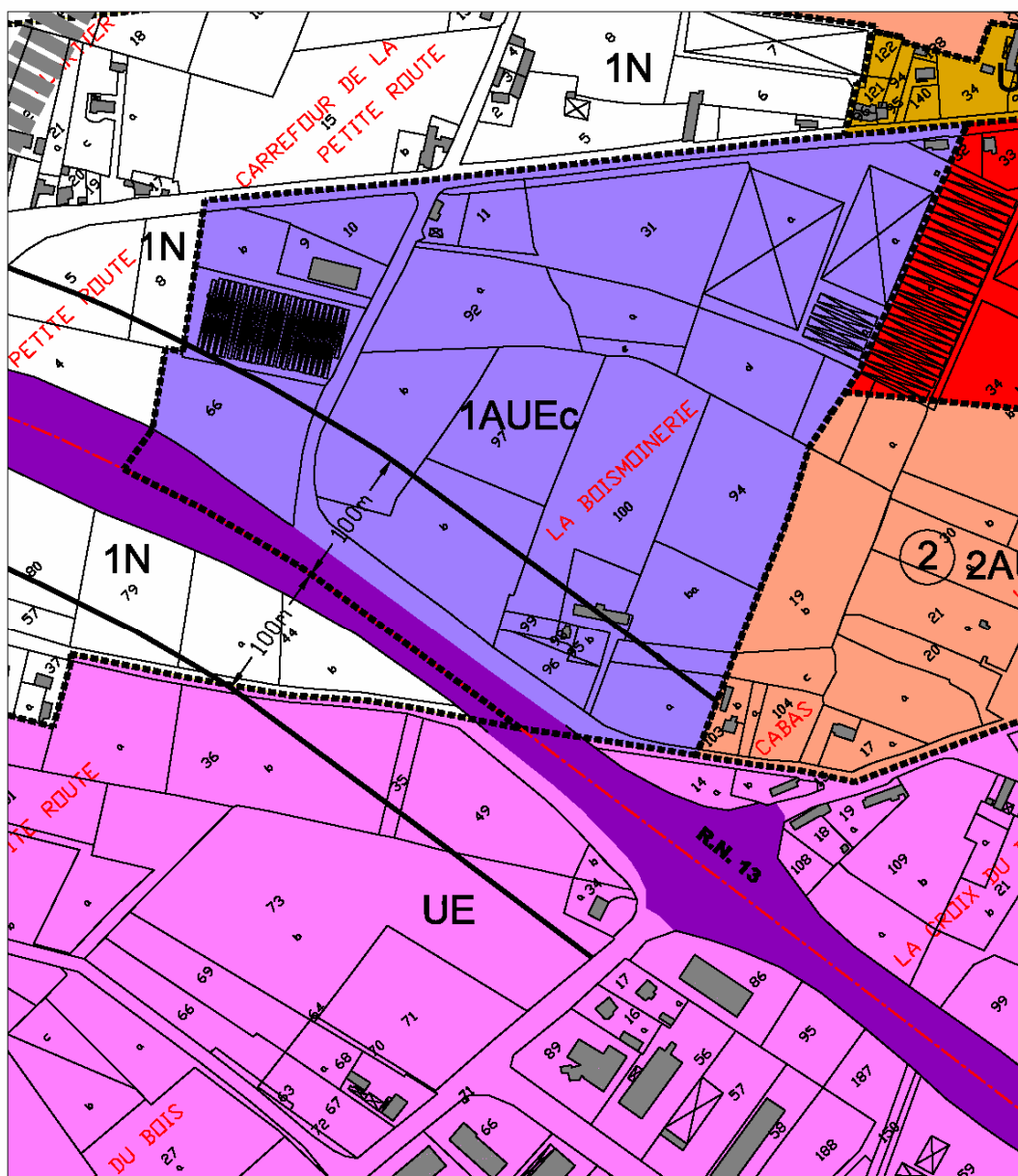
- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les espaces restés libres après implantations des constructions, et plus particulièrement les parkings, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives et arbustes d'essences locales à feuilles persistantes.
- Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres et buissons.
- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des rideaux de buissons et éventuellement des espaces verts.

Ces haies et petits bosquets serviront à encadrer les constructions et installations dans le secteur 1AUEc, et à rappeler le paysage bocager qui entoure VALOGNES : un bocage tantôt agricole, habité, ou comme ici à usage d'activités.

Le premier plan joint présente la limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.








Le deuxième plan définit des obligations qui s'imposent aux aménageurs, afin de lever cette inconstructibilité, à savoir :

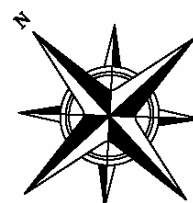
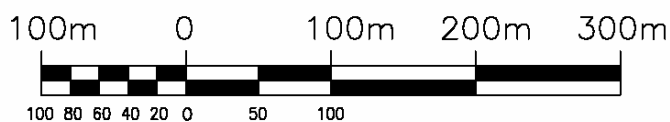
- 1) Le recul des constructions de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 13
- 2) Le principe d'un accès unique de la zone en partie Nord-Est sur la RD 974
- 3) Le principe d'une pelouse éventuellement plantée en limite Nord-Ouest, jusqu'à 50 mètres de l'axe de la R.N. 13
- 4) Le principe d'une zone inconstructible de 20 mètres de largeur tout autour de la zone, et devant être traitée en parking paysager ou en pelouse éventuellement plantée.

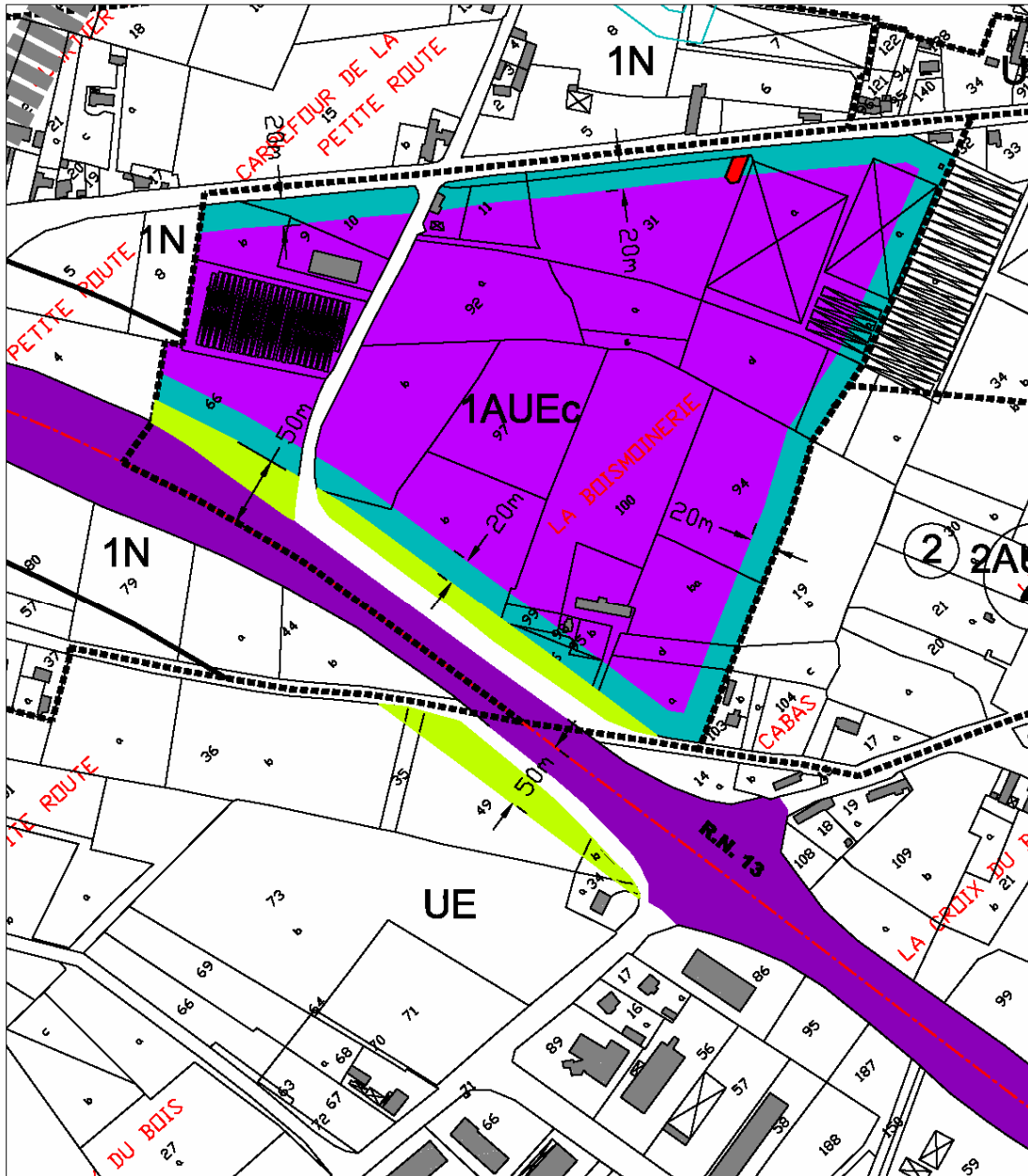


**Limite d'inconstructibilité liée à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

## LEGENDE







-  : Axe de la route nationale n°13
-  : Limite d'inconstructibilité (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
-  **UB** : Zone urbaine mixte récente
-  **UE** : Zone d'activités économiques, industrielles et artisanales
-  **1AUEc** : Secteur d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales
-  **2AU** : Zone d'urbanisation future à long terme
-  **1N** : Secteur naturel de construction modérée





Dispositions en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## LEGENDE

-  : Axe de la route nationale n°13
-  : Limite d'inconstructibilité (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
-  : Position indicative de l'accès (minimum de 10 mètres de largeur)
-  : Zone constructible dans le respect des dispositions du P.L.U., pour des bâtiments, des voiries et des parkings paysagers
-  : Zone inconstructible devant être traitée en pelouse éventuellement plantée.
-  : Zone inconstructible devant être traitée en parking paysager, ou en pelouse éventuellement plantée.

