

**COMPTE RENDU SOMMAIRE de la REUNION**  
**du CONSEIL MUNICIPAL de SAINT GEORGES MONTCOCQ**  
**En date du lundi 9 mars 2009**

**Sous la Présidence de Jean-Yves LAURENCE, Maire.**

**Secrétaire de séance :** A LEBOURGEOIS  
**Conseillers présents :** P MAUDUIT, A TALVAST, G DUCHEMIN, M LEMARQUAND, I LEBAS, C.STCHEPINSKY, N. BEUVE, P.HENNEQUIN, S DAMOVILLE, S LEGROS, B PICAN, JY. BERTRAND, S. L'HOTELLIER

**1- PLAN DE ZONAGE :**

**Introduction par M. LAURENCE.**

La commission urbanisme a demandé au cabinet PLANIS un calendrier d'exécution de la procédure du PLU. En effet, la CCASL et Logimanche ont pris contact avec la commune pour la réalisation de 20 logements HLM et il est impératif que le dépôt du permis de lotir se fasse avant la fin de l'année 2009 d'où une obligation de PLU applicable pour le mois de novembre 2009. Pour la commune, il faut savoir qu'un logement social a un coût d'environ 4000€ soit un budget de 80 000€ à prévoir en 2010 – 2011.

il s'en suit le planning suivant:

13 mars 2009 :	présentation aux personnes publiques associées
15 avril – 1er mai:	arrêt de projet
20 avril :	envoi pour avis aux PPA
15 juin :	courrier et envoi de dossier au TA pour la désignation du commissaire enquêteur
15 août – 15 septembre :	1 mois pour la réalisation de l'enquête publique.
15 octobre:	conclusion du commissaire enquêteur
20 octobre	réunion avec la DDE, lecture des avis, corrections à apporter,
28 octobre	délibération du conseil municipal pour approbation
2 novembre	PLU opposable dès la transmission de l'acte et de sa publicité.

Pour rappel, Les éléments constitutifs du PLU sont :

- ➔ Le rapport de présentation : comporte l'analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic, diverses justifications
- ➔ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est le document politique exprimant le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.  
Un seuil de 1300 habitants par rapport à 850 habitants aujourd'hui a été fixé ce qui correspond à une certaine surface à urbaniser.

- ➔ Le document graphique du règlement : Le plan de zonage

Il s'agit d'une carte de la commune divisant son territoire en plusieurs zones :

« zones U »	Zones urbaines	Ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
	Pour notre commune, trois secteurs le <i>secteur U</i> qui correspond	
<p><i>SECTEUR U</i> = à la zone urbaine du bourg,  <i>SECTEUR Uh</i> = correspond au hameau de la Houssaye, secteur urbanisé en assainissement autonome.  <i>SECTEUR Ux</i> = (urbain à vocation d'activités), qui matérialise les zones d'activités communale ou intercommunale.</p>		
« zones AU »	zones à urbaniser	<p>L'article R.123-6 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».</p> <p><u>On distingue deux types de zones AU :</u></p> <p><u>1 - zone « 1AU »</u>  les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone »</p> <p><u>2 - zone « 2AU »</u>  si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU</p>

	<b>Pour notre commune, trois secteurs le <i>secteur 1AU</i></b>	
<b>« zones AU »</b> zones à urbaniser	concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées	
<b>zone « 1AU »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,</li> <li>• soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'urbanisme).</li> </ul>	
	<b>Pour notre commune, trois secteurs le <i>secteur 2AU</i></b>	
<b>« zones AU »</b> zones à urbaniser <b>zone « 2AU »</b>	concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'urbanisme.	
	On distingue deux secteurs	
	le secteur 2 AU est destiné à accueillir les extensions urbaines du bourg,	
	le secteur 2 AUx est destiné à l'extension de la zone d'activité intercommunale. Situé dans les <i>75 mètres d'une voie classée à grande circulation</i> , l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite, outre une modification ou une révision de Plan Local d'urbanisme, une étude L111-1 -4.	
<b>« zones A »</b>	zones agricoles	il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.123-7 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées
	zones naturelles et forestières	ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,</li> <li>• soit de l'existence d'une exploitation forestière,</li> <li>• soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du code de l'urbanisme).</li> </ul>
<b>« zones N »</b>	Pour notre commune,	
<b>secteurs Nh</b>	Cette zone comprend également <u>les zones bâties hors du bourg</u> .	
	3 secteurs Nh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ont été définis afin d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg (la Réaumerie, le Maizeray et la Houssaye)	
	La commune est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de la Vire, approuvé par le préfet de la Manche le 29 juillet 2004.	
	Ce document constitue une <u>servitude d'utilité publique</u> et les dispositions réglementaires qu'il définit s'imposent à la commune. L'extrait cartographique concernant la commune ainsi que le règlement du PPRI sont annexés au P.L.U. (cf. pièce en « Annexes »). Ainsi les règles d'occupation ou d'utilisation du sol dans les secteurs soumis à risque d'inondation sont exposées dans ce document.	

Le plan de zonage délimite aussi des secteurs particuliers, comme les espaces boisés (Port Cavelande) et les emplacements réservés au nombre de cinq pour la commune (entrée et sortie du village du Maizeray), 2 emplacements pour le vallon St Georges et 1 emplacement équipement public.

#### Points relevés à signaler à M. DELALOY « PLANIS »:

- habitation non grisée
- rond point zone du bocage non dessiné
- vérification de l'accès dans la zone U au dessus de la mairie
- L'entreprise au dessus de la mairie pourrait elle être incluse en zone U
- zone NI non signalée dans le règlement
- une partie terrain « Arnoux » en zone U
- diminution de la zone 2AU petellerie à côté emplacement réservé pour la remettre en face de la route à côté zone 1AU.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal a voté, POUR, à l'unanimité: ce projet de plan de zonage qui sera soumis aux personnes publiques associées le vendredi 13 mars 2009.**

## **2- LE REGLEMENT**

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend 14 articles

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristique des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols .

### **ZONE U**

#### **Article U 6 :**

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

#### **Article U 7 :**

Les constructions seront implantées

soit en limite séparative,

soit à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des dites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>.

*En secteur Ux* : aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

#### **Article U 10 :**

La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

#### **Article U 11:**

En secteur U : Le permis de construire sera refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans un souci de développement durable, la réalisation de toitures végétalisées ou en chaume est encouragée.

#### **Clôtures sur rue:**

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Seuls seront autorisés

- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées),
- Les clôtures avec lisses, les grilles en fer, d'une hauteur maximale de 0,80 m,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles' (interdiction des essences de type thuyas et lauriers palmés), éventuellement doublées d'un grillage.

#### **En secteur Ux,**

les constructions devront présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Les teintes de bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

## ZONE 1AU :

### Article1AU 4:

#### 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.

#### Assainissement eaux usées

##### Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### Électricité et télécommunication

Toutes lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication seront enterrées.

#### En secteur 1AUX

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### Article1AU 6:

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En secteur 1AUx, les constructions seront implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe des voies à grandes circulations, 5 mètres de l'axe des autres voies.

### Article1AU 10

#### **En secteur 1AU,**

la hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables.

## ZONE 2AU

Article 2AU3 - Article 2AU4 - Article 2AU5 - Article 2AU8 - Article 2AU9 - Article 2AU10 - Article 2AU11 - Article 2AU12 - Article 2AU13 - Article 2AU14: **Non réglementés**

## ZONE A

### Article A 6:

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de

- 75 mètres de l'axe des voies classées à grandes circulations (sauf pour les bâtiments agricoles),
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

### Article A 7:

Les constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des dites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

### Article A 11:

Pour les constructions à usage d'habitat :Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile. Dans un souci de développement durable, la réalisation de toitures végétalisées ou en chaume est encouragée. Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style des constructions environnantes. Les extensions de bâtiment et la construction d'annexes et de garages devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures. Le matériau de couverture des extensions doit être similaire à celui de la construction principale.

Clôtures Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés. Pour conserver l'aspect bocager du paysage, les limites de propriété seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales<sup>5</sup> mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage.

### ZONE N

#### Article N 6:

Les constructions devront s'implanter

- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance minimale de 75 mètres de l'axe des voies à grandes circulations,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci, sous réserve que leur implantation ne réduise pas le retrait existant entre la voie et le bâtiment principal.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### Article N 7:

Les constructions seront implantées

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des dites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

#### Article N 10 :

La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

## 3- QUESTIONS DIVERSES

- Information sur le repas offert aux bénévoles qui interviennent sur l'entretien des chemins ruraux de la commune . Repas qui aura lieu le Lundi 16 mars à 12H30
- commission finance : jeudi 19 mars à 18H30
- conseil municipal : vote des budgets le lundi 30 mars 2009 à 20H30
- Discussion ouverte sur la communauté d'agglomération.