



Rapport de justification

Elaboration approuvé le 14 octobre 2024

Modification simplifiée n°1 approuvé le



I. Table des matières

I.	Table des matières.....	2
II.	Contexte juridique	3
a.	Choix de la procédure	3
b.	Objet de la modification	3
III.	Présentation et justifications des modifications	5
a.	Le règlement écrit	5
i.	Corrections orthographiques	5
ii.	Réintroduction de la destination « commerce et activités de service » dans les zones urbaines dédiées à l'accueil d'activités économiques.....	8
iii.	Adaptation de la dérogation des extensions concernant leur implantations par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives	10
iv.	Ajout d'une dérogation pour les équipements d'intérêt collectif en zone Ue.....	16
v.	Précision sur le calcul de l'emprise au sol pour les extensions et les annexes.....	18
vi.	Adaptation de la teinte des façades et des toitures par rapport à la construction principale pour les constructions de type pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres	19
vii.	Précision de la règle des clôtures en lien avec le rapport de justification.....	20
viii.	Adaptation de la règle des espaces de pleine terre pour améliorer la lecture	28
b.	Les règlements graphiques.....	33
i.	Agneaux : extension d'une zone U considérée comme erreur matérielle	33
ii.	Agneaux : modification de l'indice de la zone Ub pour permettre une modification de la règle de hauteur	35
iii.	Le Mesnil Rouxelin : déplacement d'un linéaire de haie repéré en tant que secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23	37
iv.	Saint-André-de-l'Épine : extension d'une zone AU considérée comme erreur matérielle et modification de l'indice de la zone U pour correspondre à la typologie de l'entreprise	39
v.	Saint-Georges-Montcocq : extension de la zone à urbaniser considérée comme erreur matérielle ..	41
vi.	Saint-Lô : modification du zonage en Uxm pour uniformiser la réglementation en entrée de ville	43
vii.	Saint-Lô : modification d'une parcelle en zone U vers de la zone N	45
viii.	Saint-Lô : déplacement d'un secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 47	
c.	Les orientations d'aménagement et de programmation	49
i.	Saint-Lô : modification d'une OAP densité en OAP densification et extension de son périmètre.....	49
ii.	Saint-Lô : création d'une orientation d'aménagement et de programmation densification pour soigner l'entrée de ville de Saint-Lô	54
iii.	Saint-Georges-Montcocq : modification d'un schéma d'une OAP économique considérée comme erreur matérielle.....	57

II. Contexte juridique

Saint-Lô Agglo dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire le 14 octobre 2024.

Le Président de Saint-Lô Agglo a engagé par arrêté n°2025-A103 en date du 14 août 2025 une première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo.

a. Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le code de l'urbanisme. Le choix de la modification a été retenu au regard de ses articles L153-31 et L153-36.

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose qu'un plan local d'urbanisme intercommunal doit faire l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. *(Le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo n'est pas concerné par ce point puisqu'aucune zone 2 AU n'a été défini) ;*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme intercommunal. Elle ne compromet pas l'économie du projet d'aménagement et de développement durable, ni ne remet en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L153-36 : lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée en application des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II et au III de l'article L153-31.

b. Objet de la modification

La présente modification ne concerne que des ajustements sur le règlement écrit, les règlements graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme intercommunal sont limitées à une évolution ponctuelle et ciblée des règles et, de fait, ne génèrent pas d'augmentation des droits à construire supérieure à 20%, ni à l'échelle du plan local d'urbanisme intercommunal, ni à l'échelle de chacune des zones modifiées.

La justification du respect des dispositions du code de l'urbanisme permettant de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée est expliquée dans le détail dans la suite du document pour chacun des points de la modification.

III. Présentation et justifications des modifications

a. Le règlement écrit

i. Corrections orthographiques

Justifications de la modification

La procédure de modification simplifiée permet de corriger certaines erreurs orthographiques qui se seraient glissées dans le règlement. Il est proposé également de supprimer des doublons dans la rédaction.

Il est proposé les modifications suivantes :

	Avant modification du document		Après modification du document	
Page 30	à	Entête : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Entête : DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	
Page 44		L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)	
Page 48		La pratique du camping, en dehors des terrains de camping aménagés à cet effet, seulement sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire/occupant de la construction, et dans la limite d'une capacité d'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes.	La pratique du camping, en dehors des terrains de camping aménagés à cet effet, seulement sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire/occupant de la construction, et dans la limite d'une capacité d'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes.	V*
		Le stationnement isolé de caravanes/ camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	Le stationnement isolé de caravanes/ camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	X
		Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.	X

Page 56	« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m ² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m ² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. ou de 100% des ombrières de parking. »	« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m ² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m ² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. ou de 100% des ombrières de parking.~»
Page 59	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)	L'agglomération, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)
Page 81	Les plantations nouvelles sont encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).	Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).
Page 83	Dans toutes ces zones UX, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.	Dans toutes ces zones UX, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisés (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.
Page 84	A noter : Dans toutes ces zones Ux, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.	A noter : Dans toutes ces zones Ux, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisés (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.
Page 96	Les plantations nouvelles sont encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).	Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).
Page 128	A NOTER : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.101-3 du code de l'urbanisme : "la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et	A NOTER : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.101-3 du code de l'urbanisme : "la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et

l'architecture des constructions". En aucun cas, les zones du PLUi et notamment le zonage N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.

l'architecture des constructions". En aucun cas, les zones du PLUi et notamment le zonage **A ou N** ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.

ii. Réintroduction de la destination « commerce et activités de service » dans les zones urbaines dédiées à l'accueil d'activités économiques

L'article 1 du règlement écrit intitulé « USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS » réglemente les occupations et les utilisations du sol.

Avant modification du document			
	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***
* [UXc] : En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce.			
** [UXi] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%			
*** [UXm] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination			

Justifications de la modification

Le projet d'aménagement et de développement durable indique que pour l'ensemble des activités commerciales, le principe générale est de les implanter en priorités dans les centres-bourgs et centres-villes déjà équipés de commerces, services et équipements.

De plus, les commerces qui par leur superficie ou par les flux qu'ils génèrent nécessitent une implantation dans les sites économiques ou les sites commerciaux périphériques existants y sont autorisés. Mais cette implantation ne doit pas fragiliser l'offre existante, notamment dans les centres-villes et centres bourgs situés à proximité.

C'est pourquoi, il a été décidé à la phase réglementaire de ne pas créer de nouvelles zones d'activités pour des activités commerciales, afin de limiter l'implantation d'activités commerciales en dehors des centres bourgs. Il n'y a donc pas de zone AUxc dans le plan local d'urbanisme intercommunal, zone correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale.

Cette réglementation constitue un frein à l'implantation de commerces de grande envergure, tels que les concessions automobiles, dont la nature et les besoins en surface de vente les rendent inadaptés aux centres-villes ou centres-bourgs. Toutefois, le cadre réglementaire actuel ne permet pas non plus leur localisation en dehors de ces secteurs, limitant ainsi leur possibilité d'implantation sur le territoire.

Il est proposé d'autoriser l'implantation de nouvelles activités commerciale dans les zones de développement économiques, Uxc et Uxm, à partir d'une certaine surface de vente fixé à 500m². Cette surface de vente minimum a été établie en fonction des projets présentés et des capacités d'accueil en termes de surface de local dans les centres-villes et centres-bourgs.

Cette modification permettra l'implantation des activités dans les sites déjà existants (zone U) sans créer de nouvelles zones économiques. Les activités en centres-villes et centres-bourgs ne seront pas impactés puisque la fixation d'une limite de surface ne permet pas aux activités des centres-villes de s'installer en périphérie dans les zones d'activités existantes. Aussi, les activités de plus de 500m² de surface de vente sont dans l'incapacité de s'installer en centres-villes de par la surface des locaux d'activité réduite.

Pour les communes de Saint-Lô et de Torgny-les-Villes, cela permettra également d'avoir une cohérence entre les différents zonages notamment la zone Ub2 et la zone Uxc. En effet, la zone Ub2, correspondant aux nappes urbaines à dominante pavillonnaire, permet l'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales. Elle a été conçue comme un tissu mixte pouvant faire l'objet d'une reconversion. Contrairement à la zone Uxc qui elle ne permet pas l'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales alors qu'elle correspond aux espaces économiques à dominante commerciale.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document			
	Uxc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***
* [Uxc] : Sont exclusivement autorisés : > En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce. > l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes sans condition de surface de vente > l'installation des activités à condition qu'elle génèrent une surface de vente supérieure à 500m² ** [UXi] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% *** [UXm] : Sont exclusivement autorisés : > s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière > s'il s'agit d'un changement de destination > l'installation des activités à condition qu'elle génèrent une surface de vente supérieure à 500m²			

iii. Adaptation de la dérogation des extensions concernant leur implantations par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

L'article 2 du règlement écrit intitulé « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

Avant modification du document

En zone Ua :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur Ua :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans les cas suivants :

- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),
- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,
- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,
- > lorsque la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture),
- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).
- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des sous-secteurs :

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite de propriété (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).
- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

En zone Ub :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),
- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,
- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public,
- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite de propriété (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).
- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

En zone Uh :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme

et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent (entre 0 et 5 mètres). Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite de propriété (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

> lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),

> lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,

> lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

Justifications de la modification

Cette dérogation a été mis en place pour favoriser la densification sur les parcelles déjà bâti sans pour autant compromettre les extensions des bâtiments déjà existants. Dans le cas d'une extension, cette réglementation pose un problème puisque l'unité foncière permet presque toujours une implantation en limite de propriété mais l'agencement de l'extension en est compromis. De plus, une extension est conçue en fonction de l'agencement intérieur de la construction existante et aux pièces de vie à l'intérieur de celle-ci, une extension dans le prolongement du bâti n'est donc pas toujours préconisée.

Il est proposé de modifier la rédaction de cette dérogation pour qu'elle puisse s'appliquer sans conditions. Cette nouvelle règle ne s'appliquant qu'aux extensions, elle ne viendra pas à l'encontre de l'objectif fixé de densification des espaces bâtis, ni remettre en cause les objectifs de consommation d'espace.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document

En zone Ua :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du secteur Ua :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans les cas suivants :

> dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,

> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,

> lorsque la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture),

> lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public,

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

> lors de la réalisation d'une extension

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des sous-secteurs :

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite de propriété (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

> lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),

> lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,

> lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> lors de la réalisation d'une extension

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

En zone Ub :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme

et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,

- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),
- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,
- > dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public,
- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

> lors de la réalisation d'une extension

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite de propriété (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).
- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

> lors de la réalisation d'une extension

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

En zone Uh :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent (entre 0 et 5 mètres). Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.
- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

> lors de la réalisation d'une extension

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite de propriété (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).
- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite « en drapeau »),
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

> lors de la réalisation d'une extension

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

iv. Ajout d'une dérogation pour les équipements d'intérêt collectif en zone Ue

L'article 2 du règlement écrit intitulé « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » régit la hauteur des constructions.

Avant modification du document

_ARTICLE UE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

_ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

Justifications de la modification

Les aménagements d'intérêt collectif comme l'éclairage public des abords d'un stade de foot sont limités par la réglementation notamment au niveau de la hauteur et ont été remis en cause par l'application du plan local d'urbanisme intercommunal.

En effet, la hauteur mentionnée dans le règlement est adaptée aux constructions plutôt qu'aux installations et la dérogation pour les équipements d'intérêt collectif présent dans toutes les autres zones n'a pas été reportée dans la zone Ue et pour cause elle correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs. Pour éclaircir le sujet, il est proposé de rajouter la mention « Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire). » dans les articles 2 et 3 de la zone Ue. La zone Ue sera ainsi unifiée avec les autres zones du règlement pour la réglementation des équipements d'intérêt collectifs, la lecture n'en sera que facilitée.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document

_ARTICLE UE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

_ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

v. Précision sur le calcul de l'emprise au sol pour les extensions et les annexes

L'article 2 du règlement écrit intitulé « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » régit la capacité d'emprise au sol des constructions.

Avant modification du document

En zone A et N :

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

L'emprise au sol de l'extension doit représenter 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50m².

Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol.

Justifications de la modification

Le règlement écrit indique que l'emprise au sol des extensions et des annexes se calcule par rapport à l'emprise au sol de la construction existante.

Pour lever toute interrogation quant au calcul de l'emprise au sol des annexes et des extensions. Il est proposé d'indiquer que l'emprise au sol est calculée par rapport à la totalité des bâtiments de l'unité foncière et pas seulement par rapport à l'emprise au sol du bâtiment principal.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document

En zone A et N :

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

L'emprise au sol de l'extension doit représenter 30% de l'emprise au sol **de l'ensemble des constructions existantes de l'unité foncière** au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50m².

Les annexes des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol.

vi. Adaptation de la teinte des façades et des toitures par rapport à la construction principale pour les constructions de type pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres

L'article 3 du règlement écrit intitulé « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » réglemente l'aspect extérieur des construction.

Avant modification du document

En zone Ua, Ub, Uh, AUh, N et A :

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La teinte des toitures des extensions et bâtiments annexes est similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées.

Les façades des extensions et annexes sont de teinte similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées.

Justifications de la modification

Il a été décidé, dans la version initiale du plan local d'urbanisme intercommunal, de coordonner la teinte des façades et des toitures avec la construction principale existante afin de garantir une harmonie architectural. Cette approche vise à préserver la cohérence esthétique des bâtiments en intégrant les nouvelles constructions dans le respect du style et des couleurs des constructions existantes. Elle permet ainsi de maintenir une unité visuelle et de valoriser l'identité architecturale du lieu.

Cependant, cette réglementation s'applique également sur des annexes et des extensions moins traditionnelles, à savoir les pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres. La rédaction de cette réglementation oblige donc ces extensions particulières à présenter un aspect extérieur comparable à une construction plus traditionnelle, si celle-ci est considérée comme la construction principale.

Il est proposé de rajouter dans la réglementation des exceptions pour ces cas particuliers, à savoir les pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document

En zone Ub

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La teinte des toitures des extensions et bâtiments annexes est similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées **à l'exception des pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres.**

Les façades des extensions et annexes sont de teinte similaire à celle de la construction existante à laquelle elles sont liées **à l'exception des pergolas, vérandas, abris de jardin, carports et serres.**

vii. Précision de la règle des clôtures en lien avec le rapport de justification

L'article 4 du règlement écrit intitulé « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » réglemente les clôtures.

Avant modification du document

En zone Ua

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

Dans le sous-secteur Uaa :

- Les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur d'au moins 1,50 mètres.
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre

Dans les sous-secteurs Uab et Uac :

- Les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur d'au moins 1,50 mètres.
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit),
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit),
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone Ub

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage.

- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone Uh

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage.
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone Ux

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- une grille/grillage s'il est doublé d'une haie composée d'essence locale (cf. annexe règlement écrit),
- une grille à barreaudage vertical si elle est doublée d'une haie composée d'essence locale (cf. annexe règlement écrit),
- les haies d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. Le grillage sera préférentiellement installé à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont obligatoirement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune et ne pas entraver l'écoulement des eaux,
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone AUh

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage.
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone N

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage, de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemple : transformateur électrique).

En zone A

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage, de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemple : transformateur électrique).

Justifications de la modification

En cohérence avec le rapport de justification du plan local d'urbanisme intercommunal initial, il est proposé de compléter la mention « les types de clôtures suivants sont autorisés » en rajoutant « seuls les types de clôtures suivants sont autorisés » afin que la lecture soit plus claire. Il s'avère que cette règle est déjà instruite en ce sens sur la base du rapport de justification. Il apparaît que cette correction permettrait de clarifier la règle dans le plan local d'urbanisme intercommunal.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document

En zone Ua

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

Dans le sous-secteur Uaa :

- Les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur d'au moins 1,50 mètres.
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sobre

Dans les sous-secteurs Uab et Uac :

- Les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur d'au moins 1,50 mètres.
- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit),
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit),
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont **optionnels** et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone Ub

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage.
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,

- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone Uh

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage.
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,
- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone Ux

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- une grille/grillage s'il est doublé d'une haie composée d'essence locale (cf. annexe règlement écrit),

- une grille à barreaudage vertical si elle est doublée d'une haie composée d'essence locale (cf. annexe règlement écrit),
- les haies d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. Le grillage sera préférentiellement installé à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, **seuls** les types de clôtures suivants sont autorisés :

Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont obligatoirement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune et ne pas entraver l'écoulement des eaux,
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone AUh

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- Les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage.
- La préservation des haies existantes sera privilégiée.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,
- les panneaux bois,
- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont préférentiellement accompagnées par la constitution d'un talus.

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune,

- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En zone N

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. **Seuls** les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage, de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemple : transformateur électrique).

En zone A

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. **Seuls** les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage, de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de mailles lâches pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemple : transformateur électrique).

viii. Adaptation de la règle des espaces de pleine terre pour améliorer la lecture

L'article 4 du règlement écrit intitulé « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » régit les espaces de pleine terre.

Avant modification du document

En zone Ua

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

> 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 300 m².

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Une exception peut-être admise pour construire sur la totalité de la parcelle pour les logements collectifs si la garantie d'une bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle est apportée.

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Ub et AUh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Uh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

> 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 300 m².

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Ue et Ux

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

> 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m².

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone N

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 100 m².

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone A

> **Concernant les espaces libres dans les STECAL, se référer à l'article A1.**

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 100 m².

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Justifications de la modification

Cette rédaction entraîne des erreurs de calcul de la part des pétitionnaires en raison de la complexité et du manque de clarté de la méthode de calcul.

Aussi, il est proposé de simplifier la méthode de calcul en l'uniformisant autour d'une base unique : l'emprise de l'unité foncière. La simplification suivante consiste donc à supprimer, dans la méthode, tout calcul partant d'un résultat obtenu par un autre calcul.

De plus, les entreprises industrielles localisées dans la zone UXil sont limitées dans leur développement, du fait de la règle associée aux espaces de pleines terres et leurs contraintes techniques notamment pour les entreprises du domaine agroalimentaire.

Il est donc proposé d'alléger la réglementation des espaces de pleine terre, exclusivement dans la zone Uxil, en passant le minimum attendu de 16% à 10% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière et en passant de 11% à 5% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Il est proposé la modification suivante :

En zone Ua

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

- > **10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;
- > **20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières > à 300 m² ;
- > **16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;**
- > **11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.**

Règles alternatives

- > Une exception peut-être admise pour construire sur la totalité de la parcelle pour les logements collectifs si la garantie d'une bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle est apportée.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Ub et AUh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

- > **30% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière ;**
- > **16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;**
- > **11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.**

Règles alternatives

- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Uh

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

- > **10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;
- > **20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières > à 300 m² ;
- > **16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;**
- > **11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.**

Règles alternatives

- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Ue

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

- > **10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière** pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m² ;

> 16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;

> 11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone Ux

Dans le sous-secteur UXil :

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

> 10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m² ;

> 10% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;

> 5% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Dans les autres sous-secteurs UX :

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :

Le projet veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

> 10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;

> 20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m² ;

> 16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;

> 11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone N

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

> 30% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière ;

> 16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;

> 11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Règles alternatives

> Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 100 m².

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

En zone A

> Concernant les espaces libres dans les STECAL, se référer à l'article A1.

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface, au moins équivalente à :

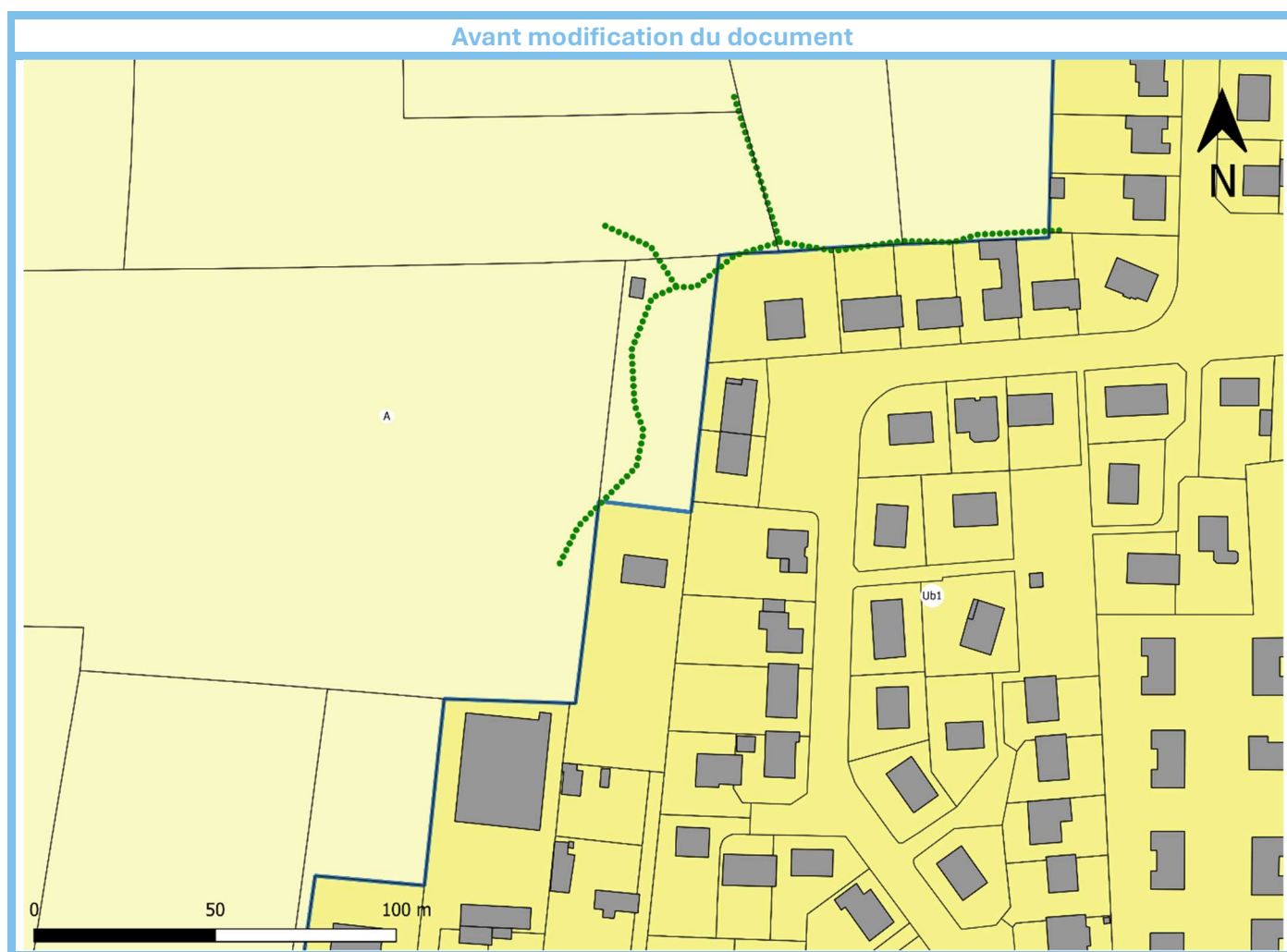
- > **30% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière ;**
- > **16% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;**
- > **11% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.**

Règles alternatives

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 100 m².
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

b. Les règlements graphiques

i. Agneaux : extension d'une zone U considérée comme erreur matérielle



Justifications de la modification

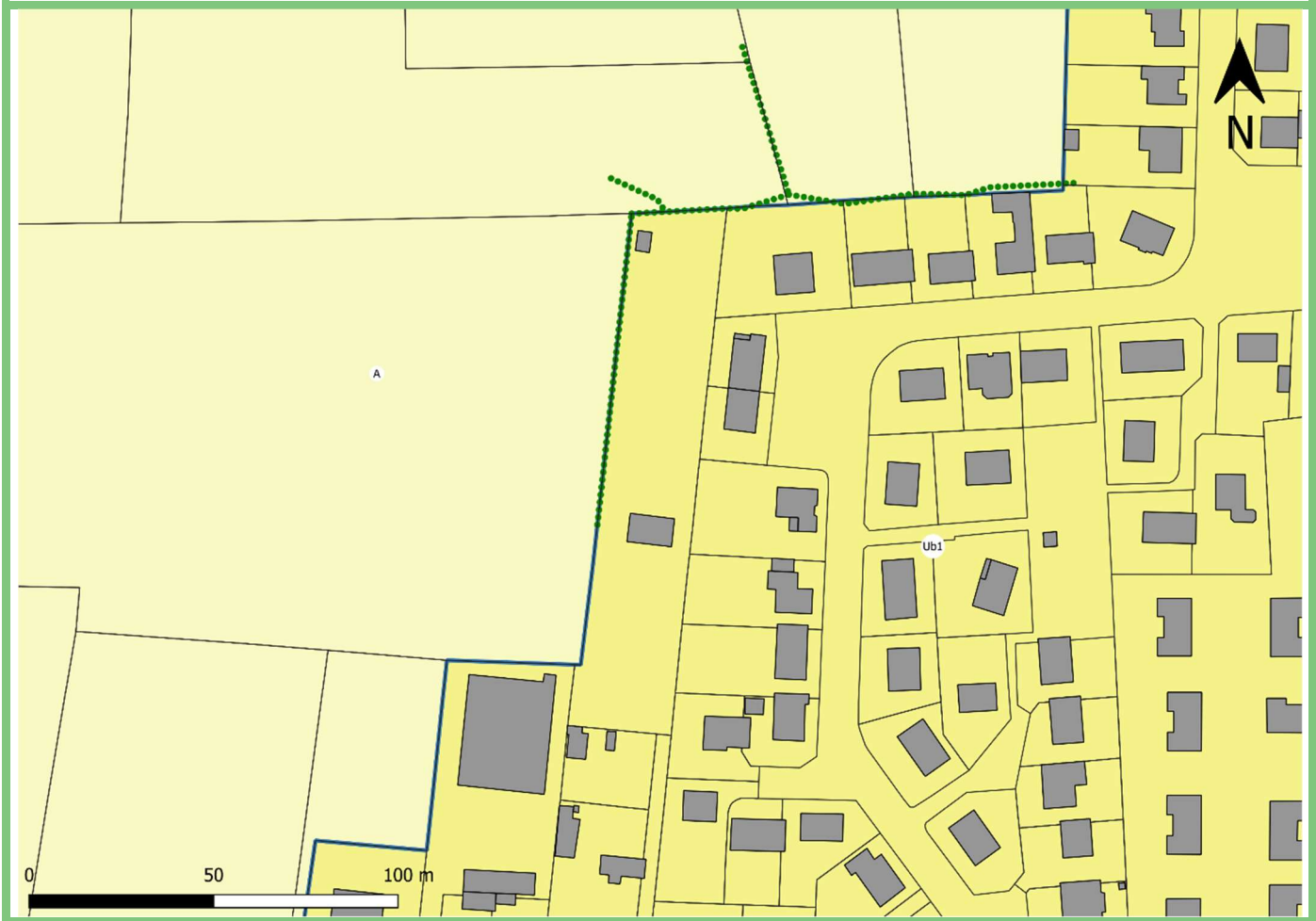
Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique du plan local d'urbanisme intercommunal, où il a présenté une contribution qui a été acceptée par la commune et par Saint-Lô Agglo. Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification. (Voir en annexe remarque 47).

Toutefois, dans la version approuvée du plan local d'urbanisme intercommunal, la demande du pétitionnaire n'a pas été correctement prise en compte. Un recours contentieux est en cours.

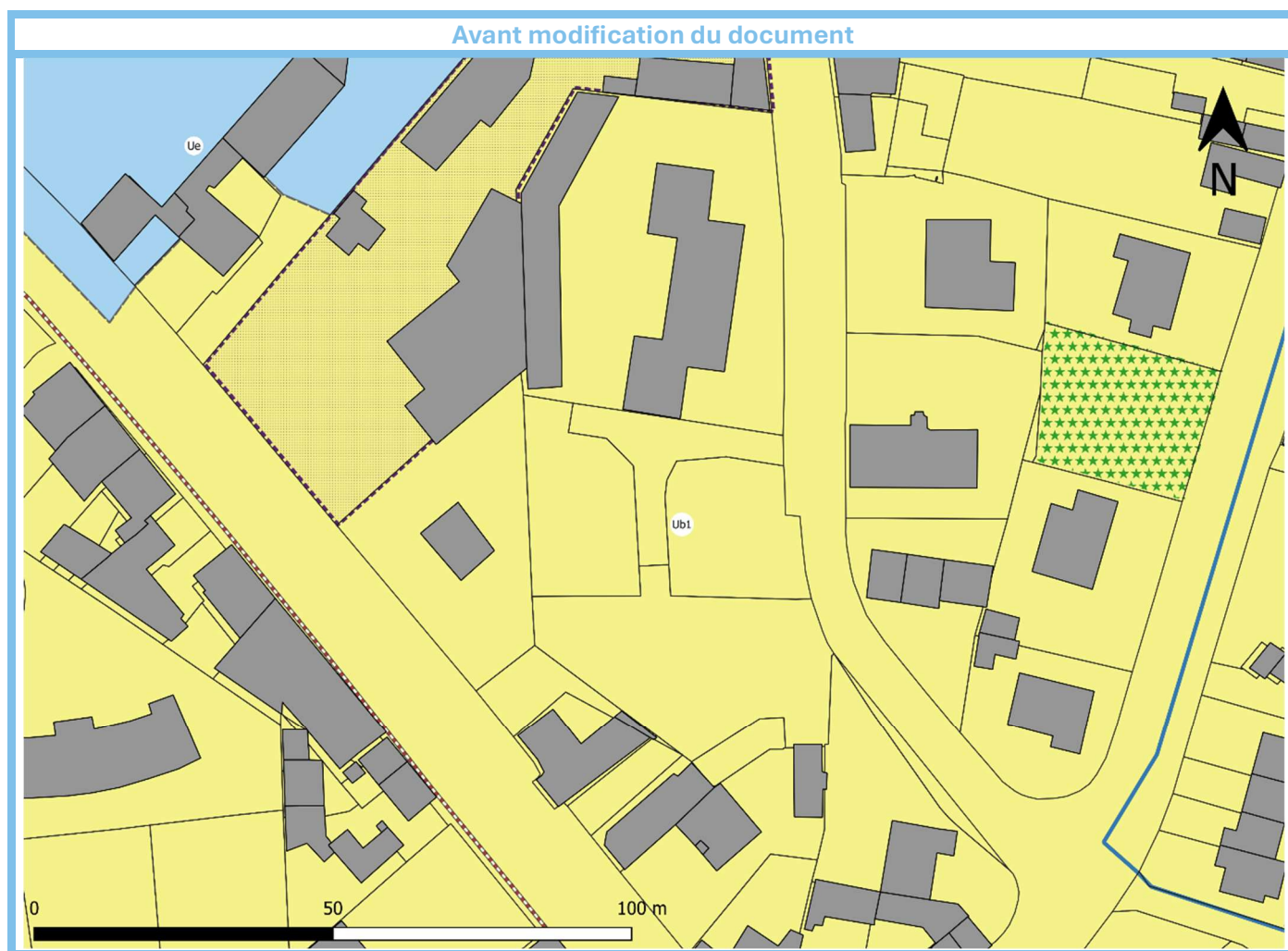
Cette erreur matérielle fait donc l'objet d'une correction. Elle sera rectifiée par le classement en zone U de l'ensemble de la parcelle et un remplacement de la haie identifiée comme « linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer au titre de L.151-23 » sur la limite cadastrale, comme cela a été demandé par le pétitionnaire et validé par les collectivités concernées et le commissaire enquêteur. De plus, cette extension de la zone urbaine permettra d'intégrer le jardin de la maison d'habitation, qui contient déjà une annexe bâtie, qui n'a pas de vocation agricole et dont la limite physique est clairement définie et séparée de l'espace agricole.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document



ii. Agneaux : modification de l'indice de la zone Ub pour permettre une modification de la règle de hauteur



Justifications de la modification

Un projet de petit collectif pour du logement social serait intéressé pour s'implanter sur ce secteur, mais la restriction de hauteur rend impossible sa réalisation.

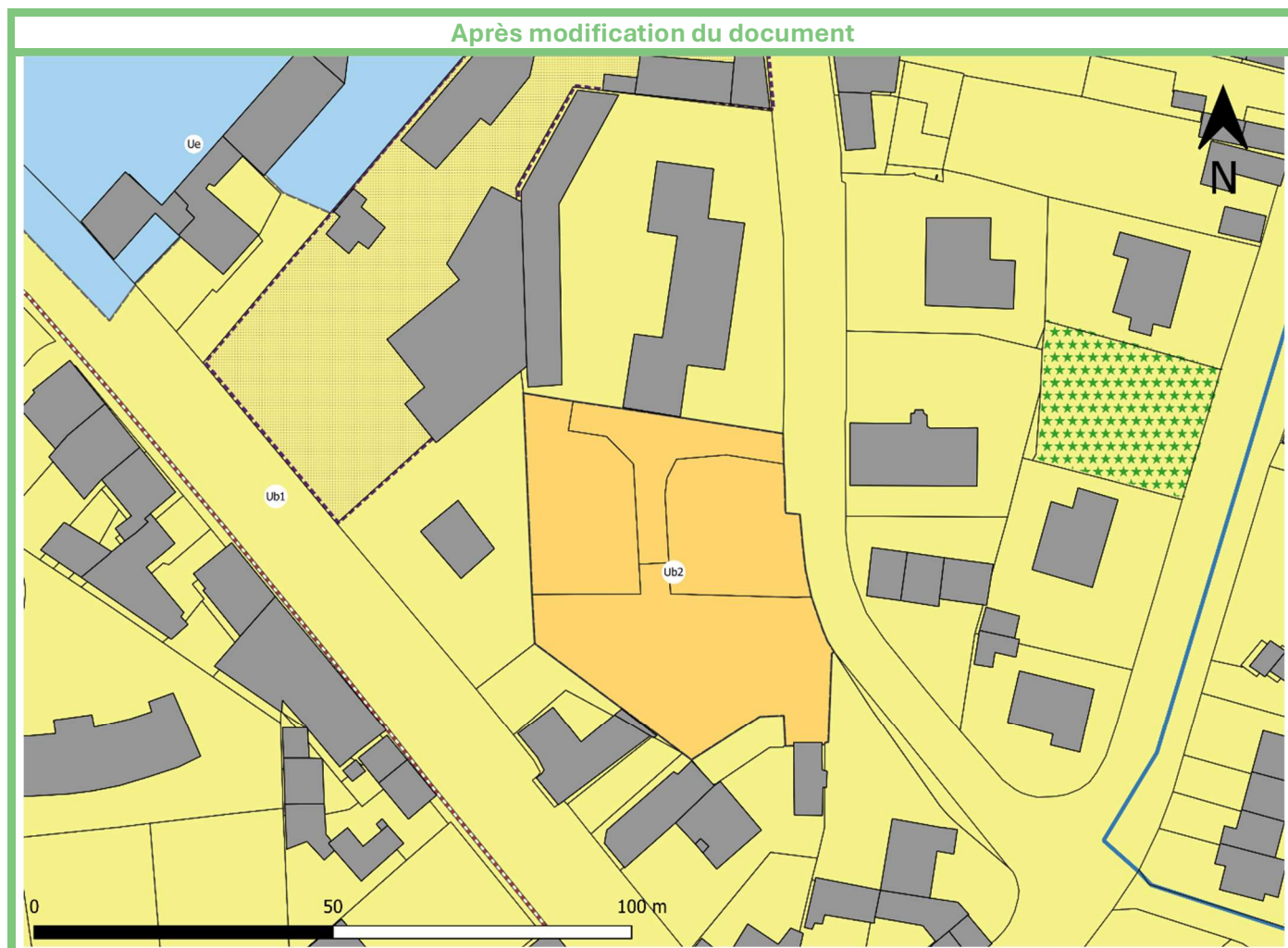
Un projet de petit collectif pour du logement social présentait un intérêt particulier pour la commune d'Agneaux puisqu'il participe directement à l'objectif fixé par la loi ALUR en matière de logements sociaux. Actuellement, la commune est en déficit et ne respecte pas cette obligation réglementaire. L'objectif est donc d'éviter toute restriction à la construction de logements sociaux, afin de permettre à la commune d'atteindre ses obligations. Par ailleurs, la modification du zonage offrirait la possibilité d'autoriser une hauteur de construction supérieure à la limite actuelle, ce qui faciliterait une densité plus importante. Aussi, il se trouve que les constructions adjacentes au projet dépassent déjà la hauteur autorisée par le règlement. Le changement de réglementation permettrait une adaptation des règles de hauteur qui correspondrait plus à la réalité des constructions immédiates et à l'environnement proche. Et pourrait permettre au projet de s'aligner aux constructions voisines.

Il est proposé de passer les parcelles concernées par le projet de la zone Ub1 fixant une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel à la zone Ub2 fixant une hauteur maximale de 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Les avis de l'ABF et des services de l'Etat ont été sollicités et sont revenus favorables à l'augmentation de la hauteur sur ce secteur.

Saint-Lô agglo a choisi de modifier le zonage de ce secteur, plutôt que de changer la règle de hauteur de l'ensemble du secteur Ub1 afin de ne pas provoquer une augmentation de plus de 20% des capacités d'accueil de la zone Ub1 et impacter les autres communes.

Il est proposé la modification suivante :



iii. Le Mesnil Rouxelin : déplacement d'un linéaire de haie repéré en tant que secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23



Justifications de la modification

Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, en soumettant une contribution demandant le classement de sa haie, cette contribution a été acceptée par la commune. Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification. Cette modification a bien été intégrée mais positionne le linéaire de haie sur la limite cadastrale. (Voir en annexe remarque 17)

Le pétitionnaire, qui partage cette limite avec le demandeur, est intervenu pour demander que le classement reflète l'implantation réelle de la haie, à savoir à l'intérieur de la parcelle du demandeur, et non pas en limite mitoyenne entre les deux habitations. Un contentieux est en cours entre les deux pétitionnaires.

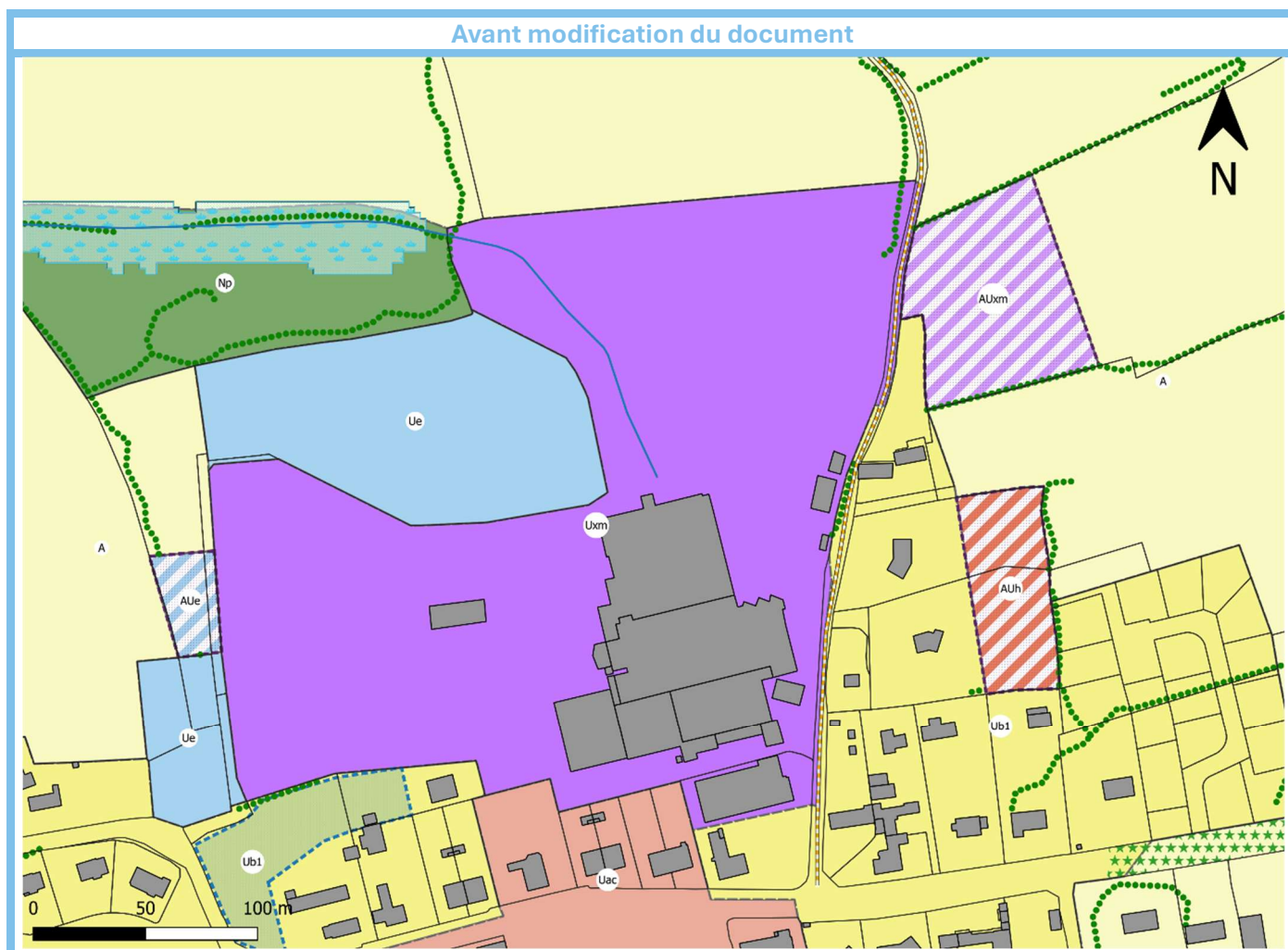
La haie repérée en tant que « linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer au titre de L.151-23 » sera déplacée afin qu'elle corresponde à son positionnement réel.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document



iv. Saint-André-de-l'Épine : extension d'une zone AU considérée comme erreur matérielle et modification de l'indice de la zone U pour correspondre à la typologie de l'entreprise



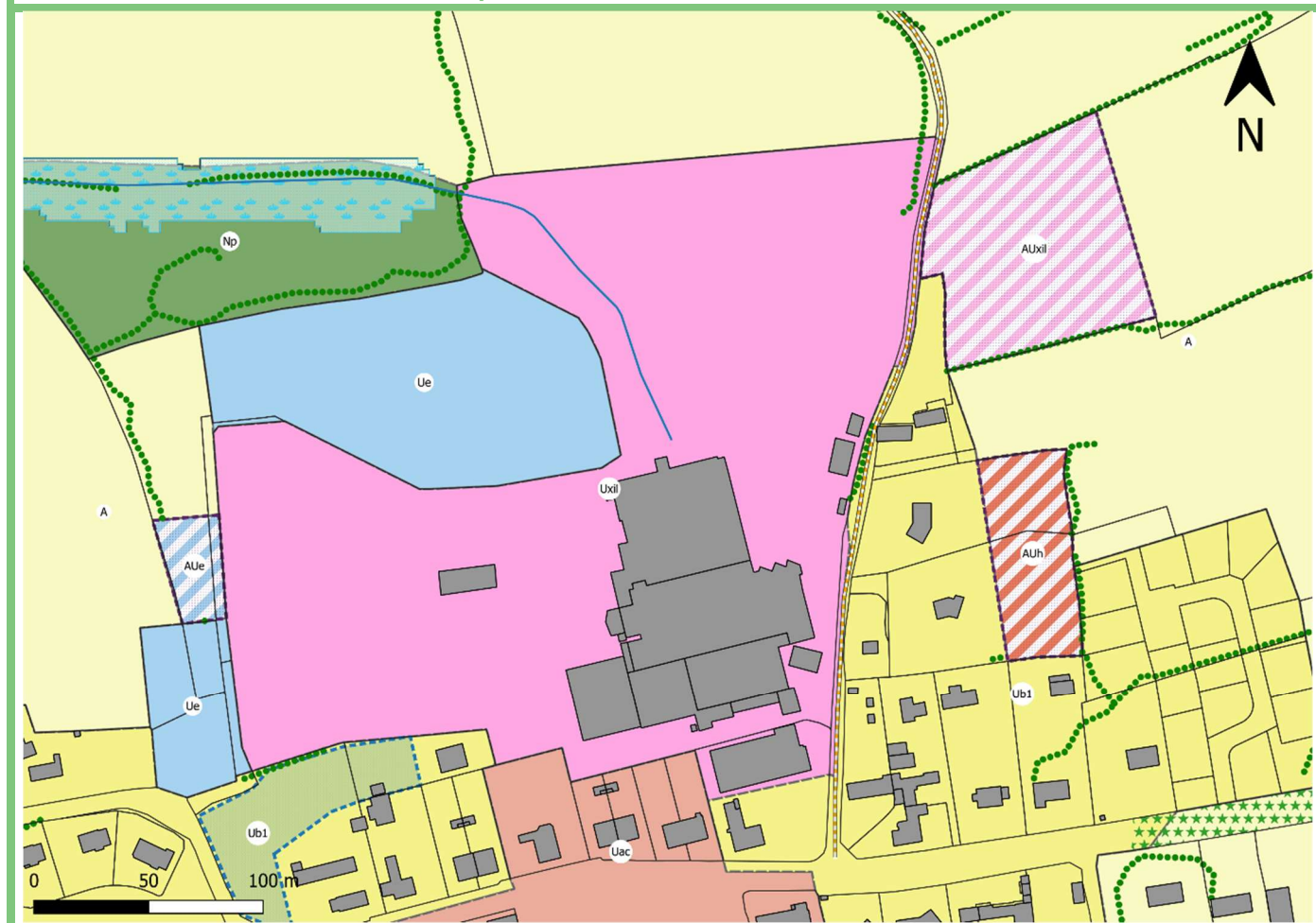
Justifications de la modification

Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, où il a présenté une contribution qui a été acceptée par la commune. Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification. Toutefois, dans la version approuvée du plan local d'urbanisme intercommunal, la demande du pétitionnaire n'a pas été correctement prise en compte. (Voir en annexe remarques 546 et 170)

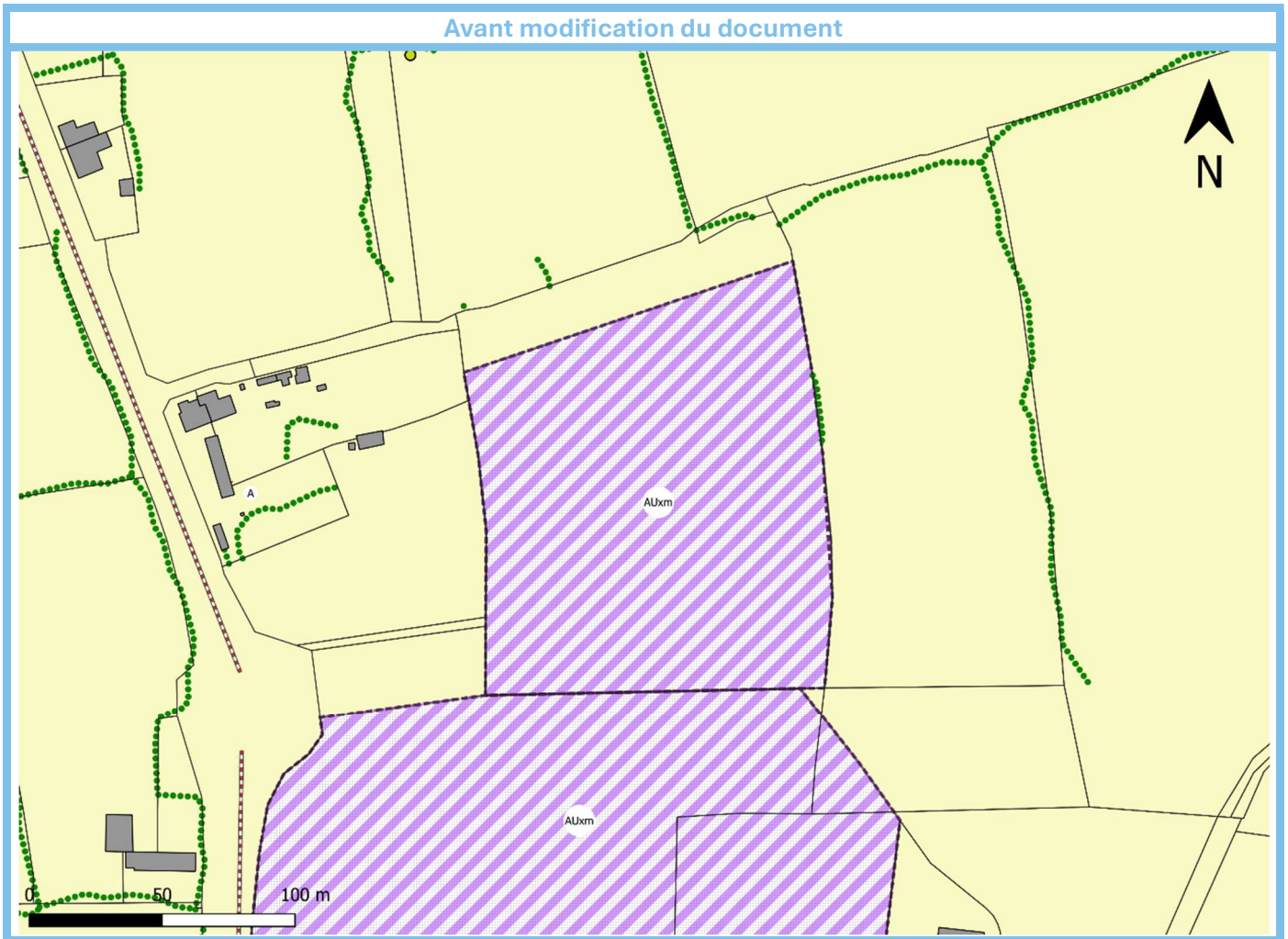
Cette erreur matérielle sera rectifiée par une extension de la zone à urbaniser et un changement d'indice pour la zone urbaine et à urbaniser. La zone AU sera étendue pour correspondre au plan fourni par le pétitionnaire. Le zonage sera modifié en AUxil et Uxil pour correspondre à la destination de l'entreprise et au gabarit des bâtiments existants.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document



v. Saint-Georges-Montcocq : extension de la zone à urbaniser considérée comme erreur matérielle

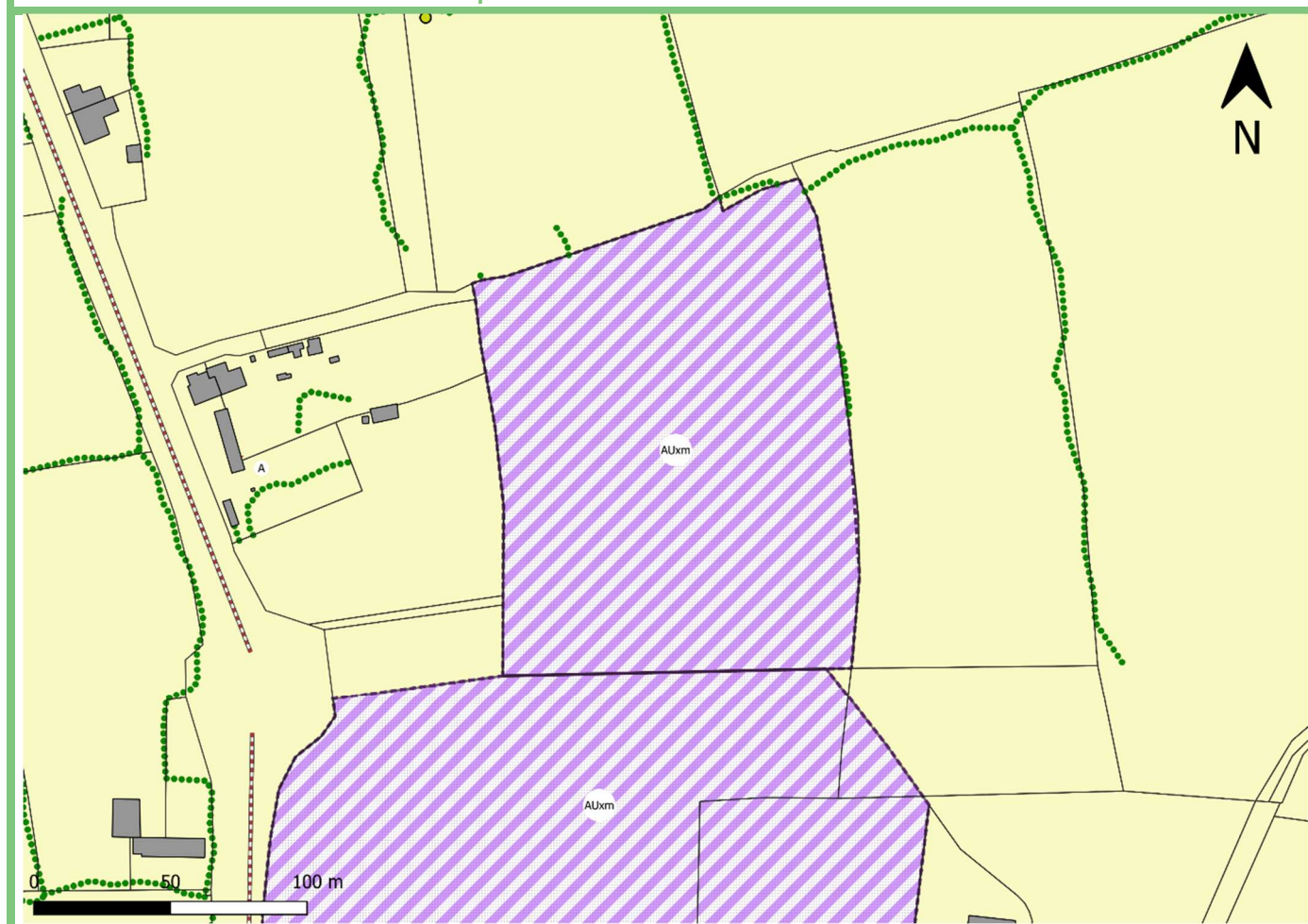


Justifications de la modification

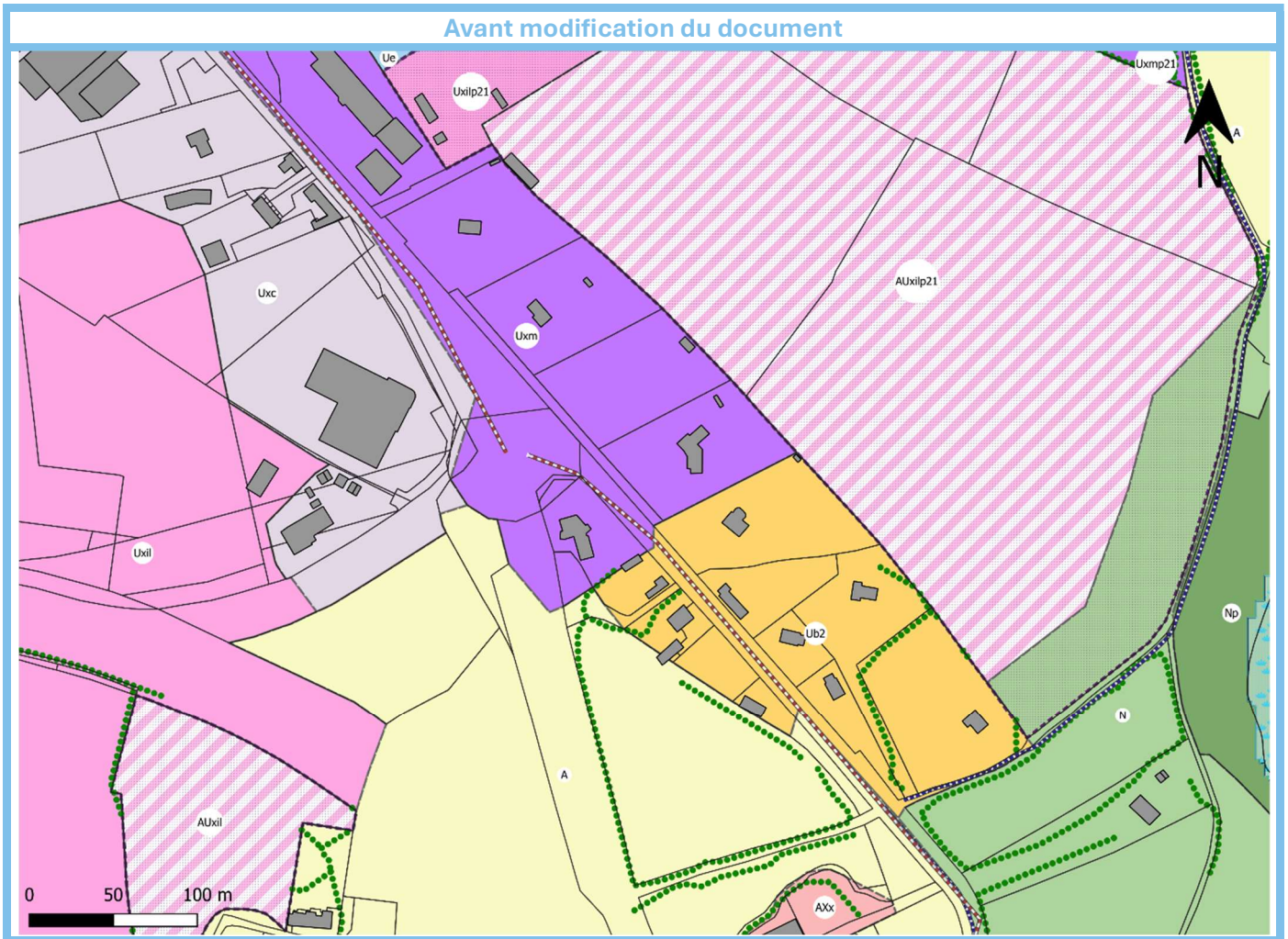
Le pétitionnaire a participé à l'enquête publique lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, où il a présenté une contribution qui a été acceptée par la commune. Le rapport définitif du commissaire enquêteur indique la réalisation de la modification. Toutefois, dans la version approuvée du plan local d'urbanisme intercommunal, la demande du pétitionnaire n'a pas été correctement prise en compte. (Voir en annexe remarque)

Cette erreur matérielle sera rectifiée par une extension de la zone à urbaniser. La zone AU sera étendue pour correspondre au plan fournis par le pétitionnaire et au découpage parcellaire.

Il est proposé la modification suivante :



vi. Saint-Lô : modification du zonage en Uxm pour uniformiser la réglementation en entrée de ville



Justifications de la modification

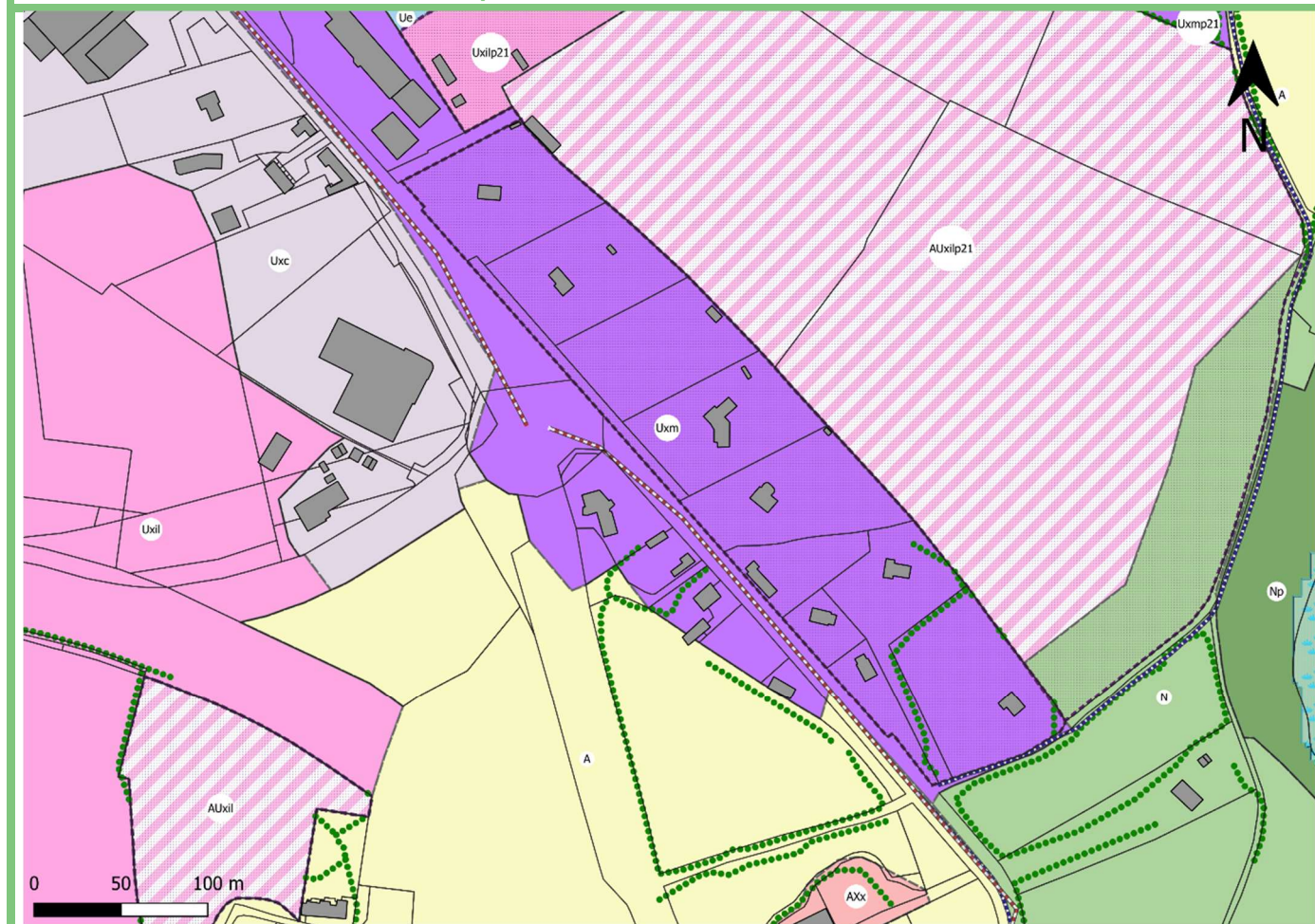
Dans le but d'assurer une cohérence dans le zonage et de mener une réflexion approfondie sur un secteur d'entrée de ville, le zonage sera harmonisé et une orientation d'aménagement et de programmation sera mis en place.

La zone Ub2 sera modifiée en Uxm pour garder une cohérence sur la possibilité d'implantation des commerces dans cette zone. En effet, l'artisanat et le commerce de détails est autorisé en zone Ub2 mais pas en zone Uxm. Le changement de zonage permettra d'avoir une égalité de traitement des activités économiques sur cette entrée de ville. De plus, pour conserver l'aspect paysager déjà présent dans cette entrée de ville, il est proposé d'y ajouter une OAP sectorielle à intérêt paysager.

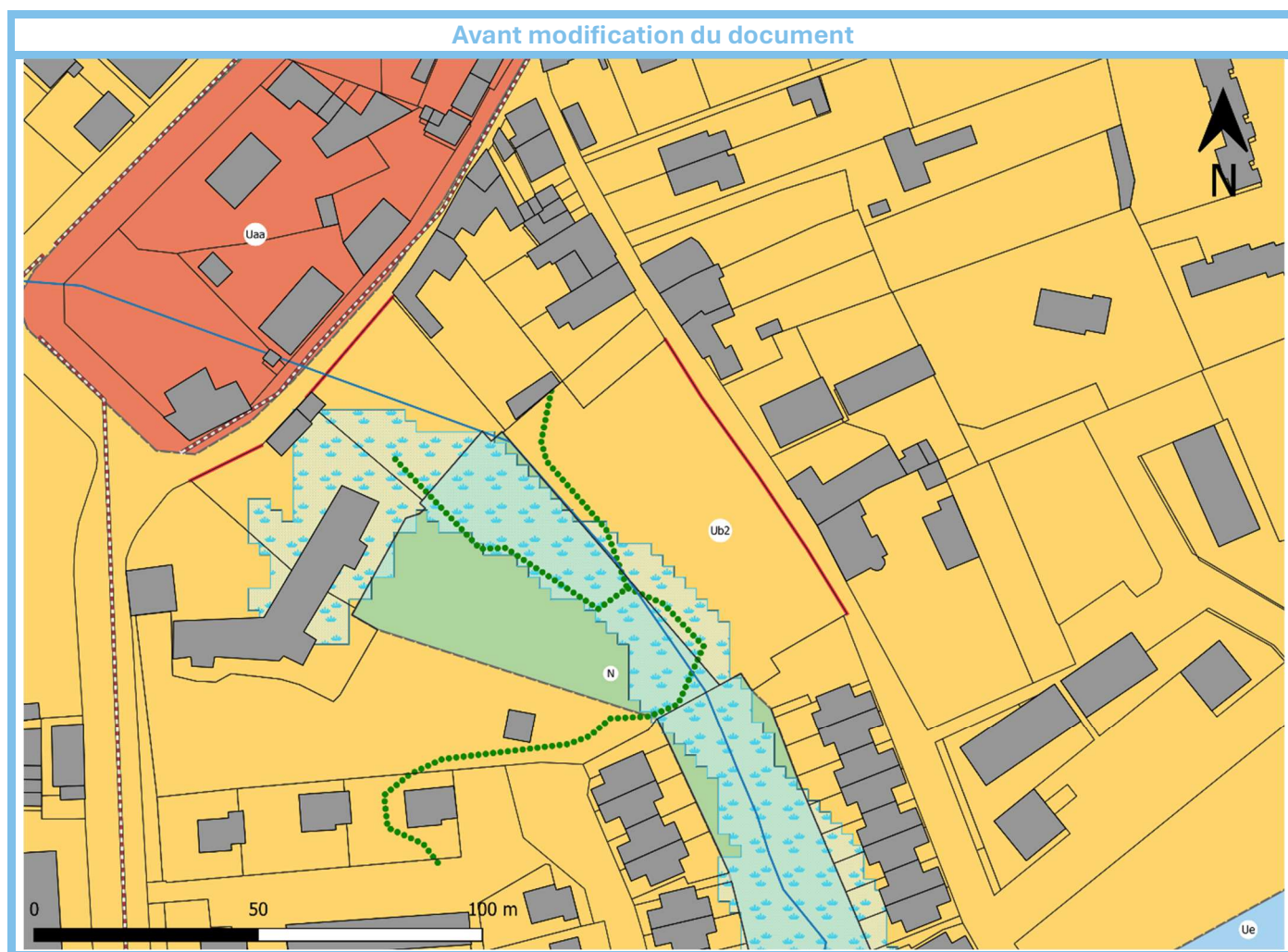
Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation est développer dans la partie « Les orientations d'aménagement et de programmation » de ce rapport.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document



vii. Saint-Lô : modification d'une parcelle en zone U vers de la zone N



Justifications de la modification

Cette parcelle située au cœur de Saint-Lô est aujourd'hui à usage agricole, et est considéré comme un poumon vert dans l'enceinte de la zone urbaine.

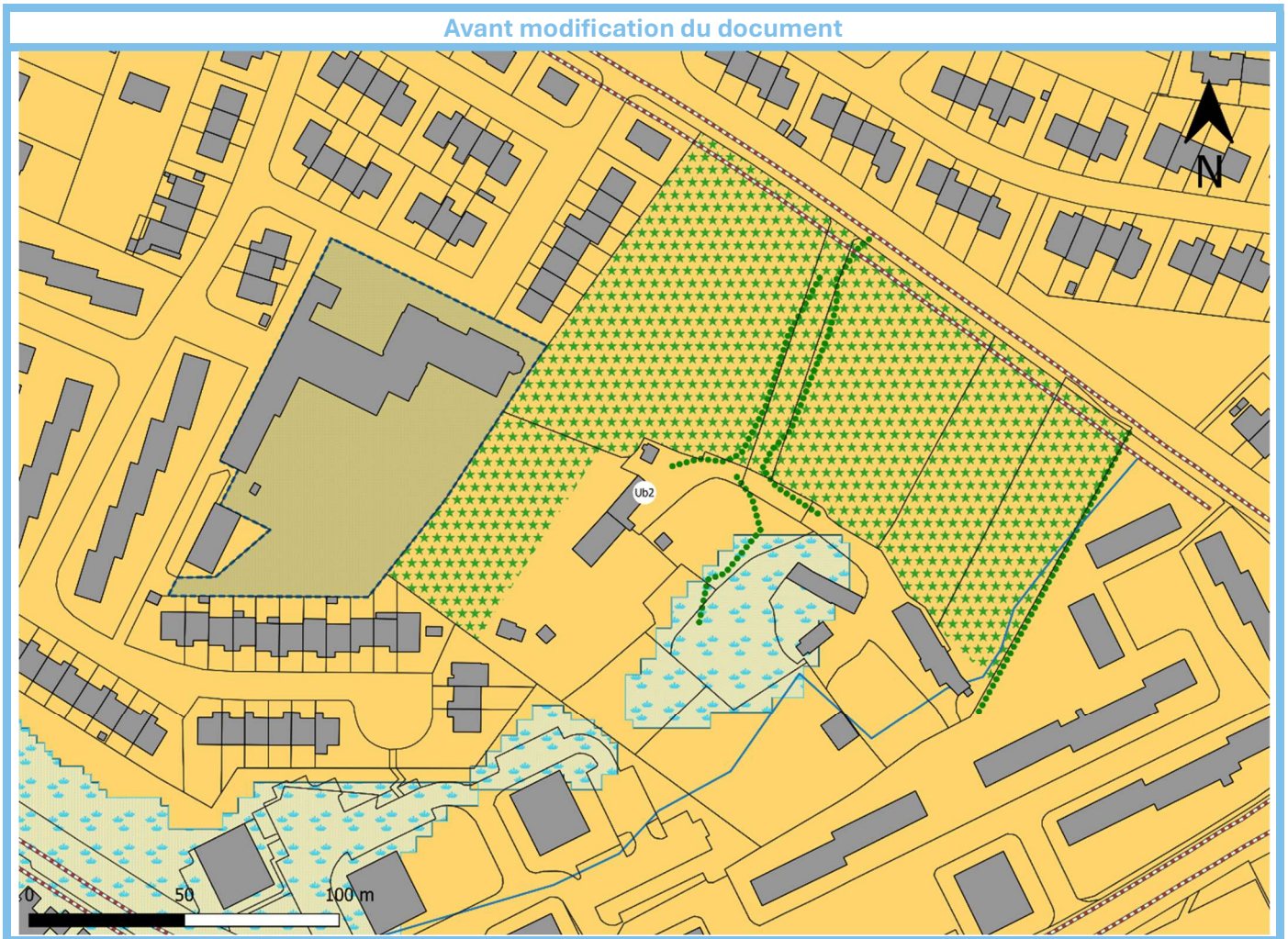
Il est proposé de conserver cet espace de respiration en modifiant la classification de cette parcelle actuellement en zone urbaine en zone naturelle afin de conserver son usage et son intérêt environnemental et paysager.

Il est proposé la modification suivante :

Après modification du document



viii. Saint-Lô : déplacement d'un secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23



Justifications de la modification

En vue de la reprise d'une friche (ancienne école), le secteur avait été identifié en orientation d'aménagement et de programmation densité, imposant une densité spécifique sur le secteur.

Il est proposé la modification d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à engager une réflexion globale sur un secteur en densification, la reconversion des friches et le respect des obligations légales en matière de logements sociaux, conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

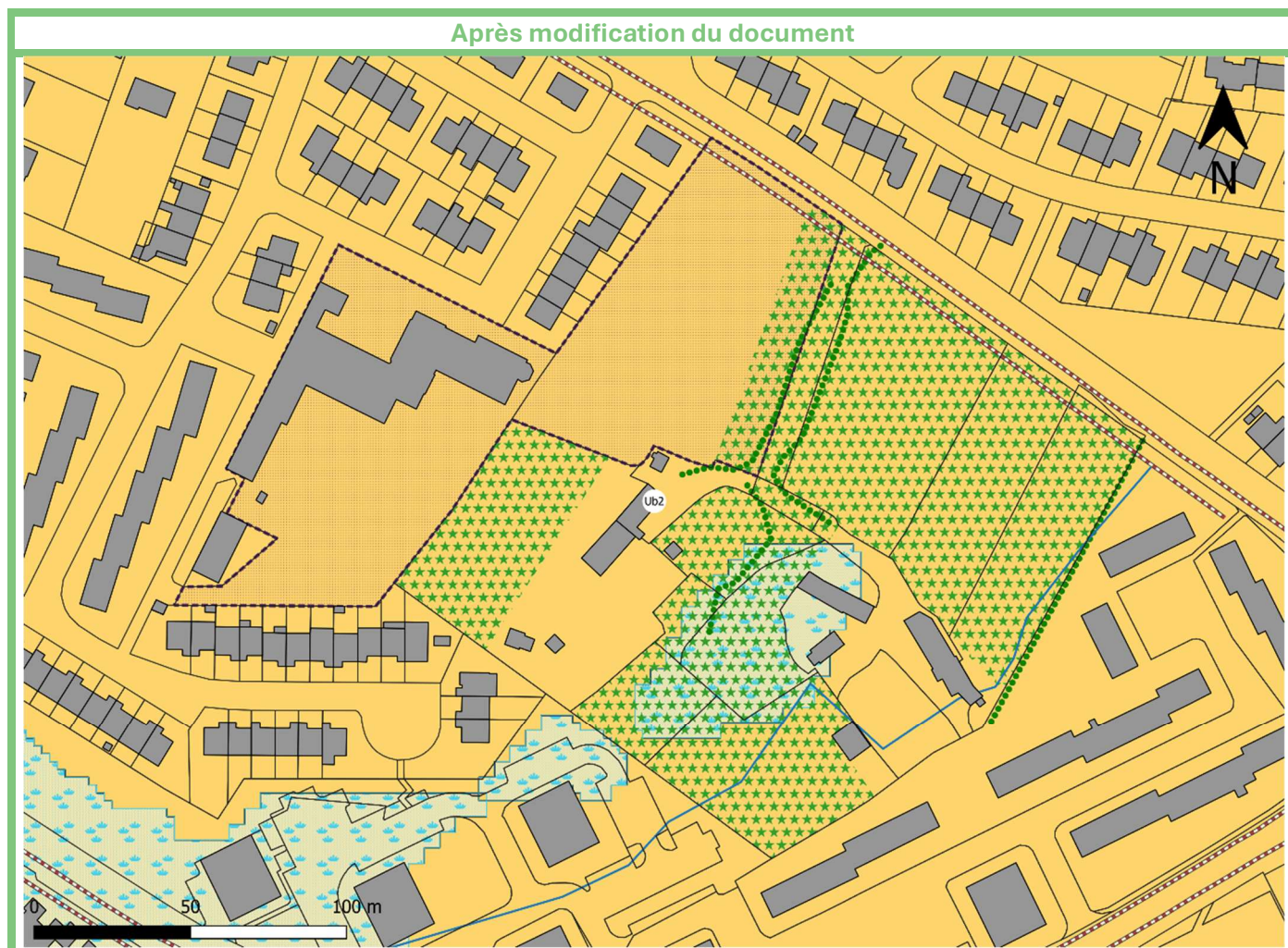
L'orientation d'aménagement et de programmation densité sera donc modifiée en orientation d'aménagement et de programmation densification avec un schéma d'aménagement et son périmètre sera étendu pour faciliter la venue d'aménageur et garantir un équilibre financier de l'opération pour la reprise de la friche.

Afin de faciliter la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation, le déplacement d'un secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 est proposé. Ainsi, la surface totale du secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 est conservé et ne sera pas réduite.

Un recours contentieux est en cours. Cette modification simplifiée est un des outils proposés au pétitionnaire pour répondre au mieux au contentieux.

Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation est développer dans la partie « Les orientations d'aménagement et de programmation » de ce rapport.

Il est proposé la modification suivante :



c. Les orientations d'aménagement et de programmation

i. Saint-Lô : modification d'une OAP densité en OAP densification et extension de son périmètre

Justifications de la modification

En vue de la reprise d'une friche (ancienne école), le secteur avait été identifié en orientation d'aménagement et de programmation densité, imposant une densité spécifique sur le secteur.

Il est proposé la modification d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à engager une réflexion globale sur un secteur en densification, la reconversion des friches et le respect des obligations légales en matière de logements sociaux, conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

L'orientation d'aménagement et de programmation densité sera donc modifiée en orientation d'aménagement et de programmation densification avec un schéma d'aménagement et son périmètre sera étendu pour faciliter la venue d'aménageur et garantir un équilibre financier de l'opération pour la reprise de la friche.

Afin de faciliter la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation, le déplacement d'un secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 est proposé. Ainsi, la surface totale du secteur où les éléments naturels sont à protéger au titre de L151-23 est conservé et ne sera pas réduite.

Un recours contentieux est en cours. Cette modification simplifiée est un des outils proposés au pétitionnaire pour répondre au mieux au contentieux.

Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation est développer dans la partie « Les orientations d'aménagement et de programmation » de ce rapport.

Il est proposé la modification suivante :

Saint-Lô

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_7

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 1,38 ha



Le site constitue un espace en densification situé à l'est de la commune de Saint-Lô, à moins de deux kilomètres du centre-ville. Il est bordé, au nord, par la Rue du Général Koenig, identifiée au Schéma cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Secteurs **B** (0,64 ha)

Densité minimale attendue pour la sous destination « logement » sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

25 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès au secteur se fera directement en double sens depuis la voie de desserte, la rue du Général Koenig (1). Une sortie devra être possible vers le secteur **A** (2).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration). Afin de respecter une cohérence dans l'implantation du bâti et de rechercher une continuité avec les constructions préexistantes, les constructions à usage d'habitation seront limitées à R+1+combles. L'implantation des bâtis à l'est, veillera à garantir un dégagement de visibilité sur l'alignement d'arbres existants (3). Les toitures des nouveaux logements devront être à deux pentes afin de garantir une homogénéité avec l'environnement bâti.

Les haies bocagères en limite du site seront préservées, renforcées ou créées afin de conserver les limites physiques existantes avec les parcelles riveraines et préserver l'environnement du site (4).



ii. Saint-Lô : création d'une orientation d'aménagement et de programmation densification pour soigner l'entrée de ville de Saint-Lô

Justifications de la modification

Dans le but d'assurer une cohérence dans le zonage et de mener une réflexion approfondie sur un secteur d'entrée de ville, le zonage sera harmonisé et une orientation d'aménagement et de programmation sera mis en place.

La zone Ub2 sera modifiée en Uxm pour garder une cohérence sur la possibilité d'implantation des commerces dans cette zone. En effet, l'artisanat et le commerce de détails est autorisé en zone Ub2 mais pas en zone Uxm. Le changement de zonage permettra d'avoir une égalité de traitement des activités économiques sur cette entrée de ville. De plus, pour conserver l'aspect paysager déjà présent dans cette entrée de ville, il est proposé d'y ajouter une OAP sectorielle à intérêt paysager.

Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation est développer dans la partie « Les orientations d'aménagement et de programmation » de ce rapport.

Il est proposé la modification suivante :

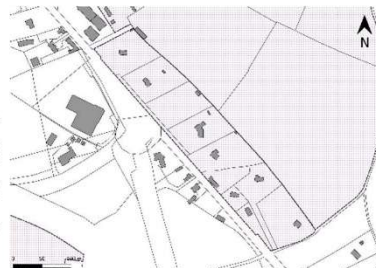
Saint-Lô

// SITE ET SITUATION

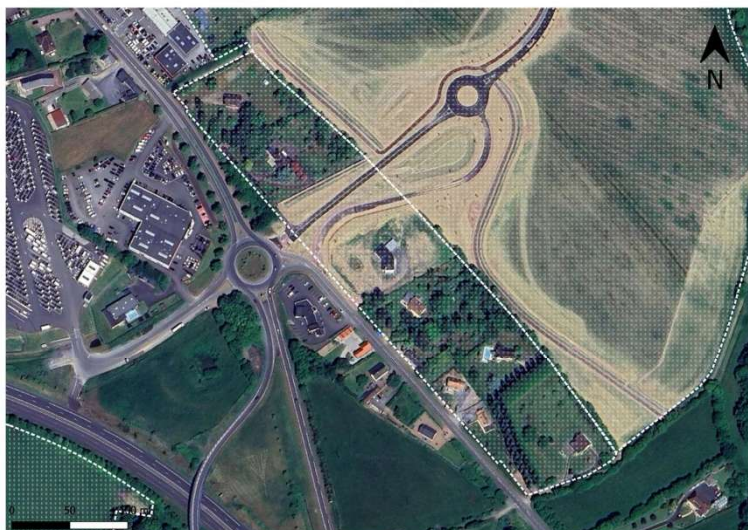
Commune : Saint-Lô > site : 50502_d_8

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Densification // Surface : 4,16 ha



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

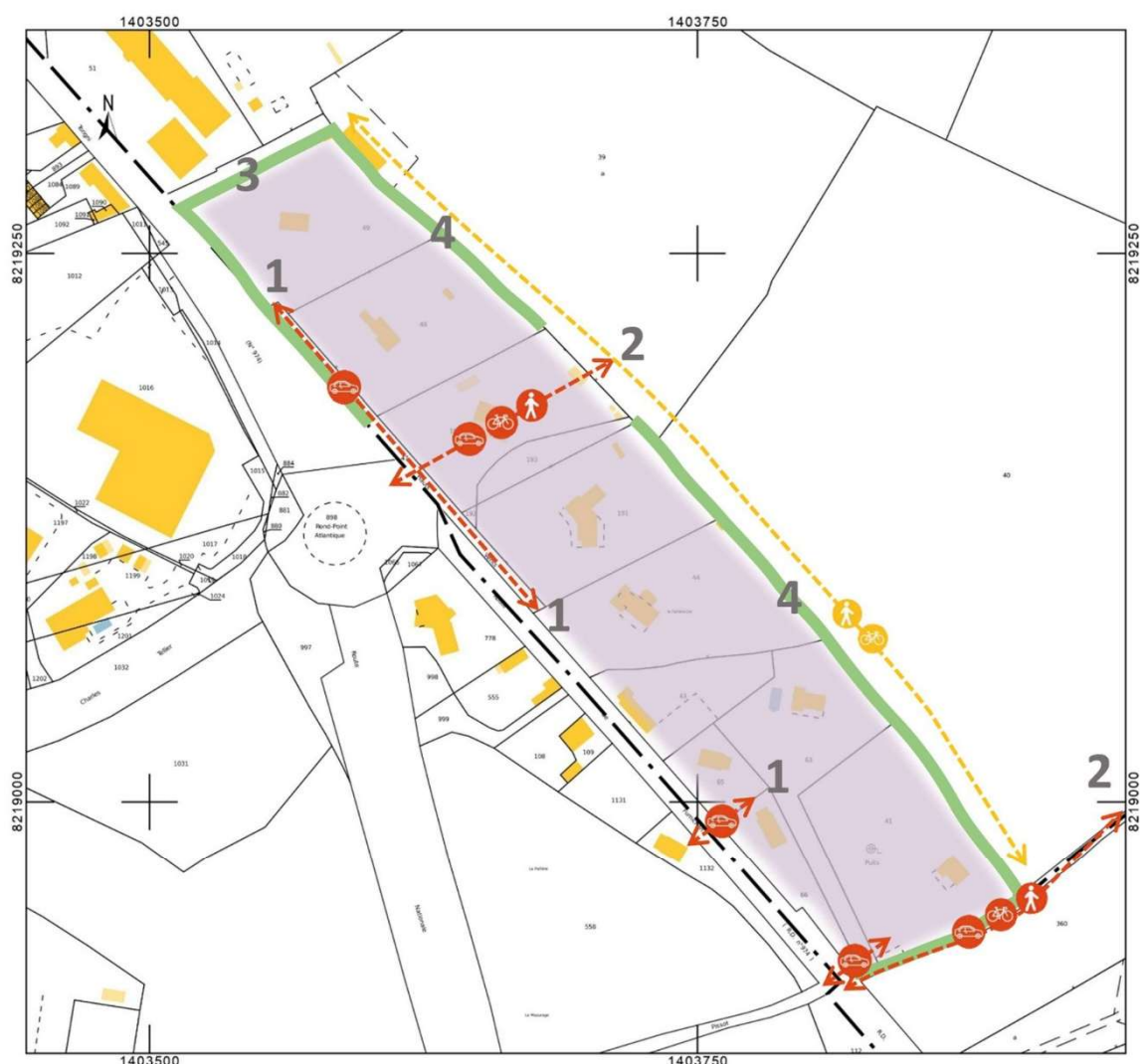
_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement

L'accès au secteur se fera directement depuis les accès existants donnant sur la route de Fumichon et le rue de Hauts Vents (1). Le secteur est traversé par deux voies, la rue Madeleine Desdevises et le chemin du Pissot au sud (2).

Les haies bocagères existantes seront conservées et renforcées afin de conserver les limites physiques existantes et l'environnement du site (3). L'aménagement veillera également à la conservation des haies à l'est, afin d'assurer la transition avec la zone économique (4).



iii. Saint-Georges-Montcocq : modification d'un schéma d'une OAP économique considérée comme erreur matérielle

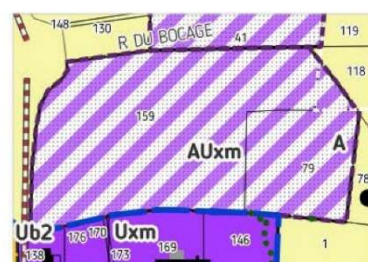
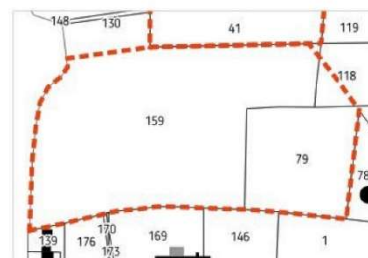
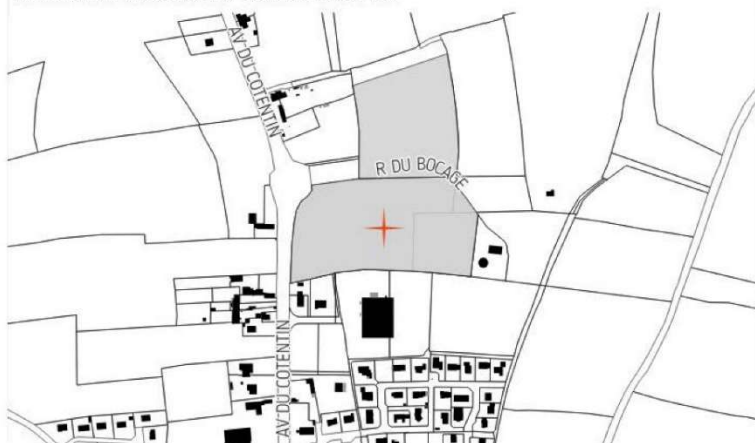
Avant modification du document

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Georges-Montcocq > site : 50475_eco_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.81 ha



Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq, à la sortie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin), et au nord, par la rue du Bocage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



De type AUxm, le site vient en extension du 54C, zone d'activités existante accueillant diverses entreprises. Il se trouve également à proximité du Parc Agroalimentaire du Bocage.

Des haies bocagères marquent les limites du secteur, notamment au sud, avec les activités existantes. Une autre haie bocagère occupe la partie nord-ouest du site.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite "Loi Barnier" (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement :

L'accès au secteur se fera directement depuis la rue du Bocage, au nord **(1)**. La voie traversera le site et se connectera de nouveau à la rue du Bocage **(2)**. Celle-ci sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu au cœur du secteur, au bord de la voie principale **(3)**. Des liaisons douces connecteront le site : à l'est, au projet de piste cyclable envisagé sur la RD974 **(4)**, au sud, à la zone d'activités existante **(5)**, au nord, à la rue du Bocage **(6)**.

L'implantation des constructions veillera à respecter un recul de 25m depuis la RD974. Pour cela, un espace paysager sera prévu dans la bande d'inconstructibilité **(7)**. Un traitement paysager sera apporté aux abords de la voie de desserte au nord **(8)**. Les haies existantes au nord-ouest et au sud seront conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes **(9)**. Des haies complémentaires pourront être plantées, notamment au centre du secteur et le long de la limite est **(10)**.



Justifications de la modification

L'OAP n°50475_eco_1 a fait l'objet entre l'arrêt et l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal d'une extension de sa surface sur la partie nord par la création d'une deuxième OAP n°50475_eco_2. Dans cette manipulation, le schéma d'aménagement de la partie sud a été remplacé par celle de la partie nord qui apparaît sur les deux orientations d'aménagement et de programmation. Il est proposé de reprendre le schéma d'aménagement de l'OAP n°50475_eco_1 dans la version arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal afin de le replacer dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

De plus, pour permettre la possibilité d'une implantation pour une seule activité sur le secteur, il est proposé de modifier la rédaction concernant les accès et la voirie, en l'adaptant ainsi « la voie traversera [...] » deviendra « la voie pourra traverser [...] ».

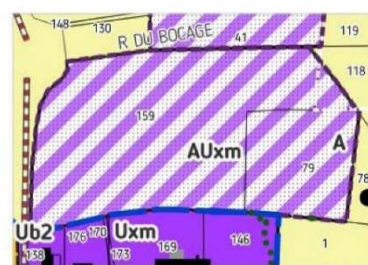
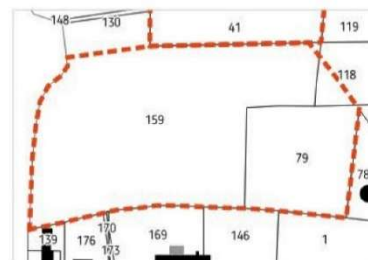
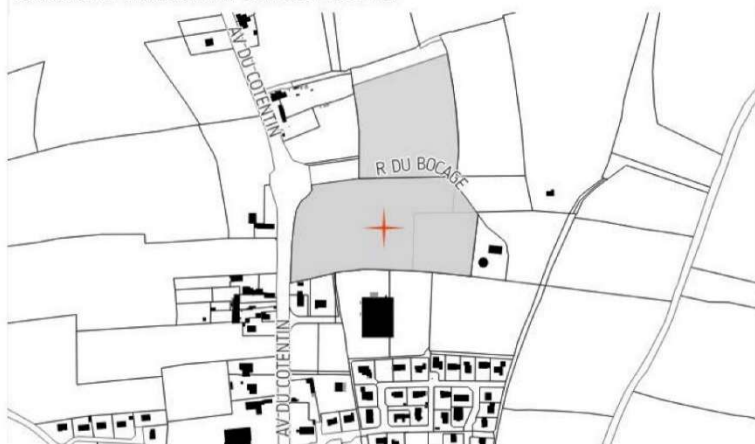
Il est proposé la modification suivante :

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Georges-Montcocq > site : 50475_eco_1

Commune déléguée (le cas échéant) : _

Localisation : Extension // Surface : 2.81 ha



Le site constitue un espace d'extension situé au nord du centre-bourg de la commune de Saint-Georges-Montcocq, à la sortie de l'agglomération. Il est bordé, à l'ouest, par la RD974 (avenue du Cotentin), et au nord, par la rue du Bocage.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

De type AUxm, le site vient en extension du 54C, zone d'activités existante accueillant diverses entreprises. Il se trouve également à proximité du Parc Agroalimentaire du Bocage.

Des haies bocagères marquent les limites du secteur, notamment au sud, avec les activités existantes. Une autre haie bocagère occupe la partie nord-ouest du site.

A noter : ce site a fait l'objet d'une étude dérogatoire dite « Loi Barnier » (cf annexe au PLUi)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

_Aménagement

L'accès au secteur se fera directement depuis la rue du Bocage, au nord (1). La voie pourra traverser le site et se connectera de nouveau à la rue du Bocage (2). Celles-ci sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu au cœur du secteur, au bord de la voie principale (3). Des liaisons douces connecteront le site : à l'ouest, au projet de piste cyclable envisagé sur la RD974 (4), au sud, à la zone d'activités existante (5), au nord, à la rue du Bocage (6).

L'implantation des constructions veillera à respecter un recul de 25m depuis la RD974. Pour cela, un espace paysager sera prévu dans la bande d'inconstructibilité (7). Un traitement paysager sera apporté aux abords de la voie de desserte au nord (8). Les haies existantes au nord-ouest et au sud seront conservées en totalité afin de préserver les limites physiques existantes (9). Des haies complémentaires pourront être plantées, notamment au centre du secteur et le long de la limite est (10).

