



#5.1 RÈGLEMENT ÉCRIT



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
1. Champ d'application du règlement.....	4
2. Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :	4
3. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU).....	5
4. Les autres législations.....	5
5. Division du territoire en zones	9
6. Dispositions applicables sur toutes les zones	11
7. Exceptions aux règles d'urbanisme	14
DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	18
1. Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale.....	18
2. Autres éléments	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
1. Zone UA	31
2. Zone UB	47
3. Zone UH	62
4. Zone UE	76
5. Zone UX	84
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	101
1. Zone AUh	101
2. Zone AUe	113
3. Zone AUx	114
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	115
1. Zone N	115
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	129
2. Zone A.....	129
LEXIQUE	146
Définitions	146
ANNEXES.....	157
1. Architecture de la reconstruction	158
2. Le bâti ancien du Saint-Lois et du Coutançais	160
3. Essences exotiques envahissantes en Normandie	163
4. Essences d'arbres et d'arbustes préconisées.....	174
5. Liste des essences végétales potentiellement allergisantes	177
6. Règles du SRADDET Normandie approuvé en 2020 concernant les installations de production d'énergies renouvelables	179

7. Annexes relatives aux aléas miniers / éboulement, chutes de pierres et de blocs / cavités.. 180

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application du règlement

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à la totalité du territoire des communes de la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo.

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du règlement national de l'urbanisme qui restent applicables, dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, ...), servitudes d'utilité publique, règlement sanitaire départemental, etc.

Les règles prévues dans le règlement écrit s'appliquent à la fois aux constructions et aux installations sauf autres dispositions dans les zones ou mentions contraires.

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.

2. Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP afférentes. Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les OAP, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité. A noter que certaines OAP imposent la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur.

A noter : au sein des OAP, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements intermédiaires ou Logements Locatifs Sociaux des majorations du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sont possibles (cf partie "exceptions aux règles d'urbanisme" > "dérogations" du présent règlement écrit).

OAP VALANT REGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME :

Le secteur d'OAP valant règlement est inscrit au règlement graphique comme un sous-secteur de zone urbaine « Uoap : Zone urbaine faisant l'objet d'une OAP valant règlement » et par une prescription graphique OAP.

Cette OAP valant règlement (au titre de l'article R.151-8 du Code l'Urbanisme) se substitue au règlement écrit. Afin de connaître les dispositions associées au secteur identifié, il est nécessaire de

consulter la pièce « OAP ». Toutefois, en complément, sur ce secteur, les dispositions générales du présent règlement écrit et les règles associées, dans le présent règlement écrit, aux prescriptions graphiques identifiées sur le règlement graphique sont à respecter. De plus, en complément des orientations de l'OAP, les règles suivantes du règlement écrit rattachées à la zone «UHC» s'appliquent pour ce secteur d'OAP :

- > les règles énoncées dans l'article «volumétrie et implantation des constructions»,
- > les règles énoncées dans les paragraphes « aspect des constructions » (sauf prescriptions plus contraignantes dans la partie dédiée au bâti identifié comme à valoriser dans l'OAP), « performances énergétiques », et « clôtures » de l'article « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »,
- > les règles énoncées dans l'article « stationnement des véhicules motorisées ».

3. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique sur l'ensemble du territoire national au titre de l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise les articles du RNU qui ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme est applicable (articles L.111-3 à 5 et L.111-22). Le règlement du PLUi s'impose dès lors qu'il est conforme au RNU (ex : règles sur le stationnement du PLUi conformes aux dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme) sauf mention contraire dans certains articles du RNU.

4. Les autres législations

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Le territoire est concerné par un principe d'inconstructibilité le long des voies « classées à grande circulation » suivantes :

A84, D13, D53, D675, D77, D89, D900E3, D972, D974, D975, RD999 et N174.

Le long de ces voies, un **principe d'inconstructibilité est établi comme suit** : les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ce principe ne s'applique pas entièrement sur les espaces où une étude dérogatoire entrées de ville « Loi Barnier » a été réalisée (cf annexe).

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans ces secteurs (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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

En application de l'article L.122-2 du Code de la voirie routière et du décret n°2015-1789 du 28 décembre 2015, il est rappelé l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des servitudes d'utilité publique.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

A l'intérieur de ces espaces, des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre le bruit sont édictées dans les arrêtés annexés au présent PLUi. Concernant le classement sonore des infrastructures terrestres, se référer aux pièces 6.1.2 et 6.4.5.

LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

Il est rappelé qu'une partie du territoire est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) du fleuve Vire, où s'appliquent les dispositions du règlement de ce PPRi, annexé au présent PLUi.

INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières ou faire l'objet de recommandations.

Trois zones de risques ont été définies en fonction du niveau du sol par rapport au niveau marin de référence centennal :

- > Plus d'un mètre **au-dessous** du niveau marin de référence centennal ;
- > Entre 0 et 1 mètre **au-dessous** du niveau marin de référence centennal ;
- > Moins d'un mètre **au-dessus** du niveau marin de référence centennal ;

Les prescriptions liées aux submersions marines et associées à chacune de ces zones sont les suivantes.

Sur toutes les zones

Sont interdits :

- > les sous-sols et niveaux semi-enterrés
- > les exhaussements de sol
- > les clôtures formant obstacle aux écoulements
- > les reconstructions après sinistre lié à l'aléa.

Dans les zones situées entre 0 et 1 mètre au-dessous de la cote de référence du niveau marin centennal

Les constructions nouvelles sont interdites. L'extension de l'existant est autorisée, sous réserve que les constructions disposent d'une zone refuge de surface limitée.

La zone refuge doit se situer au moins à 4,5m NGF.

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous de la cote de référence du niveau marin centennal :

Les constructions nouvelles sont interdites.

Les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.

Règles alternatives

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions techniques (transformateurs, sanitaires, postes de secours, STEP, ...). Ces dernières peuvent être autorisées sous conditions et avec recommandations. Tout projet devra démontrer qu'il est compatible avec le risque. Il ne doit pas engendrer, en cas d'aléas, ni pollution, ni de rupture de service préjudiciable.

INONDATION PAR DEBOREMENT DE COURS D'EAU

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme inondables (atlas des zones inondables), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

Sur ces secteurs, sont interdits :

- > les sous-sols et niveaux semi-enterrés
- > les exhaussements de sol
- > les clôtures formant obstacle aux écoulements.

De plus, dans une zone non urbanisée, toute nouvelle construction est interdite. En zone urbaine "U", au règlement graphique du PLUi, les constructions devront être adaptées à l'aléa : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...

Règles alternatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- > aux projets d'extension mesurée de constructions et annexes légères
- > aux installations, ouvrages et équipements dits « techniques » liés et strictement nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), y compris ceux dont le gestionnaire n'est pas une collectivité ou un établissement public
- > aux aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation

Toutefois, tout projet devra démontrer qu'il n'augmente pas l'aléa inondation et trouver les solutions de compensation nécessaires, permettant de restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue. La compensation des impacts doit être justifiée afin de garantir la transparence hydraulique du projet. De plus, tout projet devra démontrer qu'il est compatible avec le risque. Il ne doit pas engendrer, en cas d'aléas, ni pollution, ni de rupture de service préjudiciable.

INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, les projets pourront être refusées ou assorties de prescriptions particulières, en particulier pour les installations souterraines.

Trois zones de risques ont été définies en fonction de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux :

- > 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- > 1 à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols

- > 2,5 à 5m : risque pour les infrastructures profondes.

Pour toutes les zones

Sont interdits les sous-sols et niveaux semi-enterrés.

Pour les zones où la profondeur de la nappe est de 0 à 1 mètre

Sont également interdits :

- > l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- > l'assainissement individuel sauf avis favorable du SPANC.

SECTEURS SENSIBLES AU RUISSELLEMENT

Dans les secteurs définis au sein des bourgs par le SDEP comme sensibles au ruissellement, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

Sur ces secteurs, sont interdits :

- > les sous-sols et niveaux semi-enterrés
- > les exhaussements de sol
- > les clôtures formant obstacle aux écoulements.

MOUVEMENT DE TERRAIN

Saint-Lô Agglo (SLA) est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». Certains secteurs sont en zone d'aléa faible ou moyen retrait-gonflement des argiles (cf. règlement graphique : planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR). Sur ces secteurs, les pétitionnaires sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) présentes en annexe du règlement.

SEISME

Le territoire de Saint-Lô Agglo est en zone de sismicité 2, risque faible. Les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ».

RADON

Le potentiel radon sur le territoire intercommunal varie selon les communes : potentiel de catégorie 1, 2 et 3 (élevé). Le fait qu'une habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes.

Pour plus d'informations et de recommandations, se référer au site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

Afin d'éviter l'accumulation de radon dans les constructions neuves, des mesures de bonnes pratiques sont mis en œuvre dès la conception du bâtiment afin d'empêcher le radon de rentrer et/ou de diluer sa concentration dans le bâtiment (ventilation du bâtiment, étanchéité de l'interface, ventilation du sous-bassement). L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

ALEAS MINIERES

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "aléas miniers" : se référer au document afférent (notice DREAL) annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

EBOULEMENT, CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "éboulement, chutes de pierres et de blocs" : se référer au document afférent ("étude détaillée des aléas de terrain de La Chapelle Enjager, Surtainville et Bourberouge (50) RAPPORT 2019/087DE – 19BNO22010 du 20190705") annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

CAVITES

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "cavités" : se référer au document afférent (notice DREAL) annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

5. Division du territoire en zones

Le règlement divise le territoire en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». - Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme -

_LES ZONES A URBANISER correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

> **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation, dont les secteurs se réfèrent aux zones urbaines correspondantes.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. » - Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme -

_LES ZONES AGRICOLES correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

– Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme –

6. Dispositions applicables sur toutes les zones

PERIMETRE DE RÉCIPROCITÉ ET INSTALLATIONS CLASSEES (EXPLOITATIONS AGRICOLES)

Dans toutes les zones du PLUi, le périmètre de réciprocité entre des exploitations agricoles et des tiers s'applique selon le Règlement Sanitaire Départementale "RSD" ou 150m concernant les exploitations agricoles classées en ICPE.

PROJET AYANT UNE LIMITE PARCELLAIRE COMMUNE AVEC UNE ROUTE DEPARTEMENTALE

Tout projet concernant une parcelle ayant une limite commune avec une route départementale doit faire l'objet d'un avis et/ou d'une permission de voirie.

CONDITIONS DE DESSERTE TERRAINS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions de l'OAP ou de celles de la ZAC.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant pourra être interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sur les voies du réseau structurant ou à fort trafic en cohérence avec le règlement départemental de la voirie.

Voie de circulation

Les accès sur les routes départementales d'intérêt structurant hors agglomération sont interdits sauf indication contraire du Conseil Départemental.

Lorsqu'une route classée à grande circulation est déviée en vue du contournement d'une agglomération, les propriétés riveraines n'ont pas d'accès direct à la déviation.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance du trafic. Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité les liaisons douces.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou subordonnées à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (ex : débouchés dangereux)

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur (bande de roulement) et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être pris en compte et assurés.

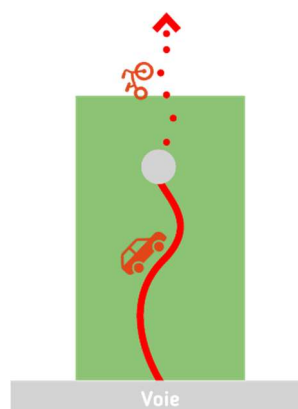
Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Cas n° 1 (exemple) :



Cas n° 2 (exemple) :



Lors de la création d'une aire de retournement, celle-ci doit être aménagée pour permettre une manœuvre simple des véhicules.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone et pour toutes les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur en limitant si possible les rejets directs d'eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements de service de l'Agglo, aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLUi.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

A noter : en cas de rejet des eaux pluviales et eaux usées sur le domaine départementale ou le domaine de la voirie départementale une autorisation de voirie au Département doit être demandée.

Assainissement – Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage est recommandée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur collectif, quand il existe, est autorisé uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements locaux du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDEP).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

A noter : en cas de rejet des eaux pluviales et eaux usées sur le domaine départementale ou voirie départementale une autorisation de voirie au Département doit être demandée.

Réseaux d'énergie

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est systématiquement obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

7. Exceptions aux règles d'urbanisme

ADAPTATION MINEURES

Les règles ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues par le Code de l'Urbanisme. Ces adaptations doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

BATIMENT NON-CONFORME

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles du PLUi, toute autorisation de travaux le concernant ne peut être accordée que lorsque ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet vis-à-vis de celles-ci.

DEROGATIONS

RECONSTRUCTION OU ADAPTATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

- Article L111-15 du Code de l'Urbanisme –

De plus, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi peuvent être accordées pour permettre :

- 1° La **reconstruction** de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les **monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'**accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant.

- Article L152-4 du Code de l'Urbanisme –

AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- * les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- * les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée,
- * les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de construction concernée,
- * les brise-soleils,
- * et les paraboles,
- * et tout autre équipement technique (citernes de gaz, etc.),

doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les pompes à chaleur devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public et de manière à ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage.

Des dérogations aux règles du PLUi - relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions – peuvent être accordées afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;
- 2° La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation** des toitures des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de **protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades (dans la limite d'un dépassement de 30 cm).
- 4° L'installation d'**ombrières** dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Cette possibilité n'est pas applicable aux édifices couverts par une servitude d'utilité publique patrimoniale (monuments historiques, immeubles situés dans un périmètre des abords de monument historique ou immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable) ni aux éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural.

- Article L152-5 du Code de l'Urbanisme –

STATIONNEMENT

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoise moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé.

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme -

FRICHES

Conformément à l'article L.152-6-2 du Code l'urbanisme :

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme peuvent être autorisés à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

Cependant les obligations en matière de stationnement restent inchangées.

PERIMETRE D'UNE GRANDE OPERATION D'URBANISME OU SECTEURS D'INTERVENTION DES OPERATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;
- 2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;
- 3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;
- 5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du présent code.

- Article L152-6-4 du Code de l'Urbanisme –

SECTEURS A L'INTERIEUR DESQUELS LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTE DES LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Au sein des périmètres de Servitude de Mixité Sociale "SMS" et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation "OAP" :

Dans toutes les opérations de plus de 10 logements, dans lesquels il est prévue au moins 5 logements intermédiaires, ces logements intermédiaires peuvent bénéficier d'une majoration de 30% de plus concernant le gabarit et l'emprise au sol. Concernant la hauteur, une majoration de 3 mètres soit 1 niveau supplémentaire par rapport à celle autorisée dans le secteur/sous-secteur U/AU concerné est possible.

A noter : pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme –

Au sein des périmètres de Servitude de Mixité Sociale "SMS" et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP" :

Dans toutes les opérations de plus de 10 logements, dans lesquels il est prévue au moins 5 Logements Locatifs Sociaux "LLS", ces LLS peuvent bénéficier d'une majoration de 30% de plus concernant le gabarit et l'emprise au sol. Concernant la hauteur, une majoration de 3 mètres soit 1 niveau supplémentaire par rapport à celle autorisée dans le secteur/sous-secteur U/AU concerné est possible.

A noter : pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme –

DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale

LES ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE

Le règlement graphique identifie des éléments paysagers d'intérêt écologique à conserver, en superposition du zonage.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Le règlement graphique identifie des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, en superposition du zonage.

- *surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;*
- *linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;*

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le règlement graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

LES SECTEURS OU LES ELEMENTS NATURELS SONT A PROTEGER AU TITRE DE L.151-23

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles dans le cadre de l'exploitation forestière ou de l'exploitation agricole de vergers pour l'arboriculture et la cidriculture.

Toute intervention dans les secteurs repérés sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé, une haie ou une prairie. Les travaux de coupe et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un boisement ou une haie sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les éléments paysagers (boisements, haies, prairies, etc.) implantés dans les secteurs représentés sur le règlement graphique doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),

- pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,
- pour des raisons de gestion et d'entretien des espaces naturels sensibles "ENS",
- lorsque des justifications sont apportées sur l'intérêt moindre de la conservation du sujet (ne permet pas de lutter contre le ruissellement et la diffusion des pollutions, par exemple).

LES MILIEUX ISOLES AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE OU PAYSAGER (MARE, SOURCE, GROTTES, ETC.) AU TITRE DE L.151-23

Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le règlement graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu. Concernant les mares et les sources, tout comblement est interdit (sauf raisons techniques dûment justifiées pour les mares). De plus, un recul minimal de 5 mètres par rapport aux berges des mares identifiées est imposé pour les nouvelles constructions principales.

Les travaux de coupes et d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition ainsi que les travaux d'entretien des mares sous réserve de respecter le Code de l'Environnement.

Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité.

Rappel : les dispositions de l'arrêté du 09.06.2021 fixent les prescriptions générales applicables aux plans d'eau (ex : extensions / créations) y compris en ce qui concerne les modalités de vidange, relevant de la rubrique 3.2.3.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement.

LES LINEAIRES DE HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER AU TITRE DE L.151-23

Les haies et talus relevés au règlement graphique doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (par exemple, déclaration préalable pour la suppression de la haie ou permis de construire dans le cadre d'une construction avec modification des haies présentes sur la parcelle). Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, notamment la réalisation de mesures compensatoires, en accord avec les principes développés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue « TVB » et notamment à l'issue d'une analyse par les services de Saint-Lô Agglo du contexte de la demande en s'appuyant sur l'arbre de décision tel que présenté dans l'OAP « TVB ».

Dès lors que l'utilité publique ou l'intérêt général d'un projet a été acté à l'issue d'une procédure, la collectivité s'engage à compenser à l'échelle du territoire de la collectivité quel que soit le résultat de l'arbre de décisions.

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et permettant un même développement,
- de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux,

- des coupes à blanc, pour une valorisation économique du bois de haie, si elles sont raisonnées : dans le respect des cycles des différentes compositions de haie, sur des essences permettant des rejets, en rapport à la longueur totale du linéaire, mais aussi en conservant les arbres de haut jet non-mâtures.

Les haies peuvent également être soumises à d'autres mesures de protection, au titre du code de l'environnement, du code du patrimoine, du code rural et de la pêche maritime ou encore du code de la santé publique. Le guide « La haie protège, protégeons-la » réalisé par la DDTm de la Manche permet de connaître les réglementations associées et les démarches à réaliser quand une suppression ou une modification de haie est souhaitée par un pétitionnaire.

COURS D'EAU

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Des marges de recul sont établies aux abords des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique

- > Au sein des **zones urbaines et à urbaniser (U, AU)**, ce recul est de **10 mètres** de part et d'autre des berges du cours d'eau ;
- > Au sein des **zones naturelles et agricoles (N, A)**, ce recul est de **25 mètres** de part et d'autre des berges du cours d'eau.

Au sein de ces marges de recul et sous réserve de la prise en compte des risques :

- > Toute construction nouvelle est interdite, sauf extensions et annexes des constructions existantes, dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- > L'imperméabilisation est limitée à 15% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans cette bande
- > Sont interdits les travaux de terrassement, d'affouillements, de busage et de drainage.

Dans les zones naturelles et agricoles (N, A), dans une bande de 100m autour d'un cours d'eau, tout projet de construction ou d'extension devra présenter un aménagement de la parcelle qui permettent de limiter le ruissellement de l'eau vers le cours d'eau, notamment par des aménagements paysagers (noues et dépressions paysagères plantées), la plantation de haies bocagères, ou de massifs arbustifs denses, perpendiculaires au sens de l'écoulement des eaux.

Règles alternatives

Cette règle ne s'applique pas pour :

- > les ponts,
- > les quais et berges maçonnés, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- > les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- > les constructions, installations et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics,
- > les aménagements liés à la valorisation des sites (accès PMR, chemins de randonnée, accès des pêcheurs, ...),
- > les travaux nécessaires au maintien des continuités écologiques ou de la qualité des cours d'eau.

Pour rappel, tous les projets d'aménagement ou de construction peuvent être concernés par la procédure de la Loi sur l'eau (notamment l'article R.214-1 du Code de l'environnement).

ZONES HUMIDES

Les zones humides repérées sur le règlement graphique sont protégées au titre de la loi sur l'eau et des règles inscrites dans les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). Dans le cas d'un projet qui va à l'encontre des règles mentionnées ci-avant, il revient au pétitionnaire de faire une étude attestant du caractère non humide de la zone.

NB : les zones humides repérées sur le règlement graphique correspondent aux milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide identifiés par la DREAL Normandie (Carmen). A noter que pour les milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide Carmen situées au sein des zones à urbaniser, un relevé terrain a été réalisé par SLA. Certains ne s'avèrent pas humide, d'autres s'avèrent humide dans un périmètre qui a été précisé par l'étude. Ce rapport est annexé au PLUi et les zones humides dont le contour a été précisé ont été reportées sur le règlement graphique du PLUi. C'est cette seconde délimitation qui prévaut sur le recensement Carmen.

LES ELEMENTS D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Le règlement du PLUi peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

- Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme –

A ce titre, le règlement graphique identifie des bâtiments, des éléments dits du « petit patrimoine » (puits, boulangeries, lavoirs, ...) et des cônes de vue.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 doivent, s'ils ne sont pas soumis à permis de construire, être précédés d'une déclaration préalable. De même, tout projet de démolition est soumis au permis de démolir.

LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique est soumise à une demande d'autorisation de travaux.

La démolition totale ou partielle d'un élément repéré est soumise à un permis de démolir. La démolition partielle ou totale d'un élément repéré pourra être admise :

- pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...),
- pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Les travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

En cas d'interventions sur le bâti repéré et d'extensions, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site.

Les dispositifs visant à l'exploitation des énergies renouvelables pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

Concernant les murs identifiés, aucun élément ne devra être accolé au mur identifié sauf en cas de contraintes techniques, sanitaires ou sécuritaires.

CONES DE VUE

A l'intérieur des cônes de vue à préserver, l'implantation des constructions ne devra pas participer à obstruer la vue. A ce titre, toute construction est interdite en premier plan de la vue. Au-delà, les projets de construction ou d'aménagement disposent de hauteurs adaptées.

Les abords des constructions et aménagements présentent un traitement de qualité permettant une insertion harmonieuse des constructions et aménagements dans le paysage. Les éventuels aménagements et plantations sont conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne conduisent pas à altérer la qualité de la vue et son caractère ouvert.

BATIMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente (*«Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites»*). Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

2. Autres éléments

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (SMS)

Dans les secteurs de servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) identifiée sur le règlement graphique :

Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comporte un minimum de :

> 10% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au titre de l'article L302-5 du Code de la construction et de

l'Habitation) et **logements sociaux** PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), BRS (bail réel solidaire), PSLA (prêt social location-accession), **avec un seuil minimum de 5 LLS / logements sociaux cités ci-avant**, dans les périmètres identifiés dans les communes « **pôle majeur (hors Saint-Lô)** » d'Agneaux, Baudre, St Georges--Montcocq, la Barre de Semilly et les communes « **pôle structurant et secondaire** » : de Condé-sur-Vire, Marigny, Saint-Amand-Villages et Torigny-les-villes (secteur Torigny-sur-Vire)

> **5% de Logements Locatifs Sociaux (LLS)** au titre de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'Habitation) et **logements sociaux** PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), BRS (bail réel solidaire), PSLA (prêt social location-accession), **avec un seuil minimum de 5 LLS / logements sociaux cités ci-avant**, dans les périmètres identifiés dans les communes « **pôles de proximité** » de Saint-Jean-de-Daye, Canisy, Tessy-bocage (secteur Tessy-sur-Vire), Saint-Clair-sur-l'Elle et les communes « **pôles d'hyper proximité** » de Pont-Hébert, La Meauffe, Rampan, Saint-Fromond, Cerisy-la-Forêt, Torigny-les-villes (secteur Guilberville), Bourgvallées (secteur de Saint-Samson-de-Bonfossé), Moyon-Villages (secteur de Moyon), Saint-Jean-d'Elle (secteur Saint-Jean-des-Baisants), Rémilly-sur-Lozon (secteur de Rémilly-les-Marais), Théval (secteur Hébécrevon) et Saint-Gilles

A noter : au sein des SMS, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements intermédiaires ou Logements Locatifs Sociaux des majorations du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sont possibles (cf. partie "exceptions aux règles d'urbanisme" > "dérogations" du présent règlement écrit).

Règles alternatives :

Une dérogation est possible pour une opération si, dans les 5 ans précédents la demande en cours, un projet a compris au moins 20% de LLS ou logements sociaux cités ci-avant au sein du même périmètre de servitude de mixité sociale.

LINEAIRE COMMERÇANT A PROTEGER (LCP)

Le long des voies repérées sur le règlement graphique comme « linéaire commerçant à protéger » (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme) :

- le changement de destination des locaux repérés est interdit vers les destinations « habitation » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » le long des voies repérées sur le règlement graphique comme « **linéaire commerçant à protéger niveau 1 (LCP1)** »
- le changement de destination des locaux occupés par les destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit vers la destination « habitation » le long des voies repérées sur le règlement graphique comme « **linéaire commerçant à protéger niveau 2 (LCP2)** »

Règles alternatives :

- pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc.
- pour une mise aux normes ou pour la création d'un accès pour l'étage,
- pour une surface à l'arrière de la construction.

Dans tous les cas, le maintien des vitrines commerciales, sur le plan architectural, existante à la date d'approbation du PLUi doit être assuré. Les façades commerciales existantes peuvent être modifiées dans un rapport de compatibilité architecturale avec le caractère commercial de la rue.

LES VOIES ET CHEMINS A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, identifiés sur le règlement graphique (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme) les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins identifiés sur le règlement graphique (position indicative) et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

A noter, cette prescription graphique concerne les secteurs qui sont protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs, sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation (exemples : arrêtés de carrières, arrêtés des dispositions des conditions d'exploitation de l'installation de stockage de déchets non dangereux, etc.) :

- Les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Article R.151-34 du code de l'urbanisme –

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS "ER"

- Article L.151-41 du code de l'urbanisme –

N°	Objet	Commune	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Terrain de pétanque	La Luzerne	Commune	471,47
2	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-Des-Monts	Commune	386,40
3	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-Des-Monts	Commune	374,07
5	Sécurisation voirie	Marigny-le-Lozon	Commune	24,40
6	Extension cimetière	Cavigny	Commune	1393,88
7	Création/extension parking cimetière/commémoration	Graignes-Mesnil-Angot	Commune	3447,66
8	Création d'une liaison inter-quartiers entre la rue Villechien et la rue de Savoie	Agneaux	Commune	3205,12

9	Création d'une liaison douce entre le CR du Bois et le chemin de halage	Agneaux	Commune	718,52
10	Rétablissement de la continuité du CR du Bois	Agneaux	Commune	552,31
11	Création d'une liaison douce entre le chemin de halage et la rue de Savoie	Agneaux	Commune	2674,78
12	Création d'une liaison douce entre le chemin de l'étang et l'avenue Sainte Marie	Agneaux	Commune	1185,46
13	Passage et/ou extension cimetière et mise en valeur touristique (commémoration)	Graignes-Mesnil-Angot	Commune	4661,46
14	Création voirie d'accès	Graignes-Mesnil-Angot	Commune	611,62
15	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Jean-de-Daye	Commune	407,90
16	Elargissement de voirie	Condé-sur-Vire	Commune	7248,45
17	Extension déchetterie	Condé-sur-Vire	Syndicat mixte du point fort	3175,87
18	Sécurisation carrefour entrée du lieu-dit de Launay	Saint-Jean-d'Elle	Commune	659,56
19	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	2494,33
20	Création d'une liaison douce	Torigny-les-Villes	Commune	96,86
21	Extension du cimetière et liaison piétonne	Torigny-les-Villes	Commune	1172,63
22	Création voirie (1,5 m de chaque côté)	Saint-Lô	Commune	71,86
23	Extension du cimetière et parking	Thèreval	Commune	4189,49
24	Création équipements de sports, de loisirs et de tourisme, socioculturels	Thèreval	Commune	50755,32
25	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-des-Monts	Commune	530,74
26	Continuité liaison douce	Tessy Bocage	Commune	201,21
27	Salle des fêtes	Thèreval	Commune	21544,52
28	Chemin piétonnier	Thèreval	Commune	183,33
29	Création desserte	Couvains	Commune	188,60
30	Aménagement d'une liaison douce le long de la RD91	Le Mesnil-Rouxelin	Commune	643,73
31	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	474,09
32	Station épuration	Agneaux	Commune	4538,33
33	Création d'un espace vert aménagé	Moyon-Villages	Commune	16380,33
34	Création voirie	Condé-sur-Vire	Commune	543,94
35	Extension cimetière	Pont-Hébert	Commune	4285,97
36	Création bassin d'orage, zone tampon hydraulique	Pont-Hébert	Commune	2031,91

37	Création d'une liaison douce	Le Mesnil-Rouxelin	Commune	120,99
39	Création voirie d'accès	Pont-Hébert	Commune	222,72
40	Ouvrage de stockage des EP, zone tampon hydraulique et boisée classée en N	Pont-Hébert	Commune	21350,95
41	Ouvrage de stockage des EP, évacuation voirie communale à entretenir	Pont-Hébert	Commune	3628,83
42	Ouvrage de stockage des EP, zone tampon hydraulique	Pont-Hébert	Commune	5607,17
43	Création d'une liaison douce	Pont-Hébert	Commune	813,06
44	Création liaison douce le long RD59	Saint-Amand-Villages	Commune	740,99
45	Création d'une liaison douce en bordure RD 53	Saint-Amand-Villages	Commune	6388,49
46	Création d'une liaison douce et d'un espace public à la Boulaye	La Barre-de-Semilly	Commune	772,83
47	Création d'une liaison douce entre futur projet et autre groupement bâti	Sainte-Suzanne-sur-Vire	Commune	1176,45
48	Création d'une voie	Saint-André-de-l'Epine	Commune	937,92
49	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-André-de-l'Epine	Commune	445,53
50	Extension cimetière	Saint-André-de-l'Epine	Commune	2036,55
51	Création d'une liaison douce	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	487,25
52	Création d'une voirie	Saint-Lô	Commune	1372,03
53	Création d'une liaison douce	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	303,86
54	Aménagement pour sécurité routière	Saint-Georges-Montcocq	Commune	532,39
55	Création d'une liaison douce	Villiers-Fossard	Commune	428,30
56	Création d'une liaison douce	Villiers-Fossard	Commune	756,74
57	Continuité liaison douce	Bourgvallées	Commune	447,47
58	Aménagement de voirie	Gaignes-Mesnil-Angot	Commune	898,37
59	Création parking (équipement)	Saint-Georges-Montcocq	Commune	2550,79
60	Aménagement pour sécurité routière	Saint-Georges-Montcocq	Commune	499,86
61	Création d'une liaison douce pour liaison avec Canisy (largeur 3m)	Quibou	Commune	2143,27
62	Création voirie et/ou liaison douce d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	205,34
63	Création liaison douce vers église	Tessy Bocage	Commune	1401,39
64	Création d'une liaison douce	Dangy	Commune	218,09
65	Création d'une liaison douce	Saint-Gilles	Commune	360,04
66	Création d'une liaison douce	Saint-Gilles	Commune	2099,02

67	Création voirie d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	249,63
68	Création d'une liaison douce	Rampan	Commune	733,11
69	Création d'une liaison douce cheminement cœur de bourg et chemin de halage	Tessy Bocage	Commune	886,34
70	Continuité liaison douce	Saint-Fromond	Commune	565,57
71	Elargissement de voirie pour accès ZA sud	Agneaux	Commune	455,75
72	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	3913,16
73	Elargissement de la voie et/ou création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune et/ou Saint-Lô Agglo	8157,72
74	Sécurisation routière (visibilité)	Tessy Bocage	Commune	39,28
75	Continuité liaison douce	Tessy Bocage	Commune	226,76
76	Création voirie et/ou liaison douce d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	558,62
77	Création chemin d'accès lotissement bocage de l'Elle et futur lotissement au Nord	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	730,26
78	Aménagement urbain avec stationnement et paysagement	Saint-Lô	Commune	596,04
79	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-des-Monts	Commune	1848,82
81	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-des-Monts	Commune	2725,88
82	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Georges-d'Elle	Commune	443,21
83	Création voirie	Moon-sur-Elle	Commune	2154,88
84	Création liaison douce d'accès au site d'OAP	Dangy	Commune	362,25
85	Création d'une liaison douce cheminement cœur de bourg et chemin de halage	Tessy Bocage	Commune	202,93
86	Aménagement liaison douce (largeur 5-6 m)	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	1472,45
87	Elargissement de voirie	Le Mesnil-Eury	Commune	555,09
88	Création nouvel accès mairie + dépôt + extension de la mairie	Le Mesnil-Amey	Commune	530,40
89	Sécurisation carrefour	Agneaux	Commune	498,37
90	Création voirie d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	439,00
91	Continuité liaison douce	Tessy Bocage	Commune	1791,72
92	Création d'un espace public	Tessy Bocage	Commune	4339,09
93	Extension cimetière	Saint-Lô	Commune	15582,63
94	Création d'une liaison douce entre place public et terrain communal derrière habitations	Saint-Amand-Villages	Commune	129,54
95	Agrandissement parking cimetière	Airel	Commune	1469,29
96	Création d'une liaison douce	Bourgvallées	Commune	3718,23

97	Création d'une liaison douce (largeur 3m)	Bourgvallées	Saint-Lô Agglo	2063,18
98	Création parc/parcours de santé	Saint-Fromond	Commune	18151,87
99	Aménagement touristique autour motte féodale pour préservation/valorisation du patrimoine	Moyon-Villages	Commune	9512,63
100	Création voirie d'accès au site d'OAP	Condé-sur-Vire	Commune	216,51
101	Création/aménagement d'une liaison douce	Torigny-les-Villes	Commune	1386,27
102	Création d'un équipement (terrain de sport)	Condé-sur-Vire	Commune	5420,24
103	Elargissement de la voirie et/ou création d'une voie douce	Saint-Lô	Commune	2088,32
104	Projet d'assainissement salle des fêtes	Torigny-les-Villes	Commune	3567,03
105	Elargissement de voirie	La Meauffe	Commune	628,17
106	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Jean-de-Daye	Commune	138,65
107	Extension cimetière	Saint-Jean d'Elle	Commune	2824,65
108	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	216,06
109	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	2324,10
110	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	1175,24
111	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	547,91
112	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	138,37
113	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	135,58
114	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	202,50
115	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	1158,90
116	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	1796,32
117	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	4300,35
118	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	129,62
119	Création d'une liaison douce	Torigny-les-Villes	Commune	3225,78
120	Création d'une liaison douce	Baudre	Commune	1380,29
121	Création d'une liaison douce	Bourgvallées	Commune	265,87
122	Emplacement réservé mixité sociale	Bourgvallées	Commune	6982,37
123	Emplacement réservé mixité sociale	Bourgvallées	Commune	18226,21

124	Création d'une aire de covoiturage/aire multimodale et aménagement paysager	Torigny-les-Villes	Département	3638,44
125	Création d'une liaison douce	Saint-Fromond	Commune ou Syndicat de la Vire	4716,08
126	Création voirie d'accès au site d'OAP	Bourgvallées	Commune	113,52
127	Création voirie d'accès au site d'OAP	Bourgvallées	Commune	211,00
128	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	1173,39
129	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	3330,75
130	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	411,48
131	Sécurisation carrefour	Marigny-le-Lozon	Commune	334,74
132	Création d'une liaison douce	Saint-André-de-l'Épine	Commune	102,92
133	Elargissement de voirie	Saint-André-de-l'Épine	Commune	213,89
134	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-André-de-l'Épine	Commune	378,39
135	Création voirie d'accès au site d'OAP et/ou constructions situées au sud	Torigny-les-Villes	Commune	815,48
136	Création d'une liaison douce entre le site d'OAP et le collège	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	473,62
137	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	159,62
138	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	431,55
139	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	3195,29
140	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	186,07
141	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	1386,88
142	Création voirie d'accès au site d'OAP	Pont-Hébert	Commune	58,50
143	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	313,11
144	Création d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	3265,66
146	Création d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	303,39
147	Création d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	208,58
148	Prolongement voirie	Moyon-Villages	Commune	551,93
149	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Jean-de-Daye	Commune	241,43
150	Création d'une desserte vers le stade et les habitations	Domjean	Commune	383,56
152	Création d'une liaison douce (largeur 3m)	Canisy	Saint-Lô Agglo	402,95
153	Création d'une liaison douce (largeur 3m)	Condé-sur-Vire	Saint-Lô Agglo	667,79
154	Création d'une liaison douce (largeur 2m)	Saint-Lô	Saint-Lô Agglo	741,47
155	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	64,63
156	Création d'une voirie partagée	Condé-sur-Vire	Commune	299,71

157	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	648,37
158	Création d'une liaison douce vers cimetière	Condé-sur-Vire	Commune	108,98
159	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	356,30
160	Valorisation de la vallée d'Arganchy	Condé-sur-Vire	Commune	34606,65
161	Création voirie d'accès au site d'OAP	Condé-sur-Vire	Commune	364,15
162	Création voirie d'accès au site d'OAP	Condé-sur-Vire	Commune	298,73
163	Accès zone à urbaniser (largeur minimale de 6m)	Gerisy-la-Forêt	Commune	1184,19
164	Création voirie d'accès au site d'OAP	Gerisy-la-Forêt	Commune	179,48
165	Création d'une liaison vers site OAP	Saint-Lô	Commune	94,25
166	Création d'une liaison douce vers site OAP	Condé-sur-Vire	Commune	35,25
167	Création/aménagement léger d'un espace vert communale	Bourgvallées	Commune	14698,35
168	Emplacement réservé mixité sociale	Agneaux	Commune	1617,69
169	Création d'une liaison vers site OAP	Saint-Lô	Commune	266,15
170	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	1701,07
171	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	1906,96
172	Création d'une voirie	Tessy Bocage	Commune	141,65
173	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	442,23
174	Espace public / passage d'une voirie	Canisy	Commune	1528,80

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

1. Zone UA

La **zone UA** correspond aux centralités (centres-villes, centres-bourgs), dont la vocation est mixte (activités commerciales, équipements, habitat, ...). Elle correspond aux centres anciens ou de la reconstruction caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Elle comprend :

- Le **sous-secteur Uaa**, correspondant au centre-ville de Saint-Lô,
- Le **sous-secteur Uab**, correspondant aux centres d'Agneaux et des pôles structurants de Marigny-le-Lozon et Torigny-les-villes,
- Le **sous-secteur Uac**, correspondant aux centres des autres communes.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ua

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes ou issues de la reconstruction,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La définition de sous-secteurs permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes et de conforter le rôle des centres-villes et des centres-bourgs.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

Ua (ENSEMBLE DES SOUS-SECTEURS)	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Entrepôt	V*
<i>* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Industrie	V*
<i>* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<i>* Sont exclusivement autorisés les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits s'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les traqueurs solaires d'une hauteur supérieure à 1.80m	X
<i>* 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.</i>	
Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les	X

bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les antennes relais	V*
<i>* La hauteur des installations et ouvrages ne pourra dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel</i>	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

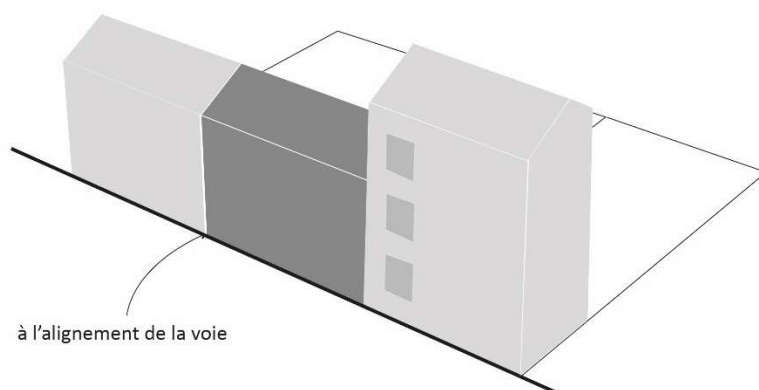
Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** », à l'exception des routes départementales.

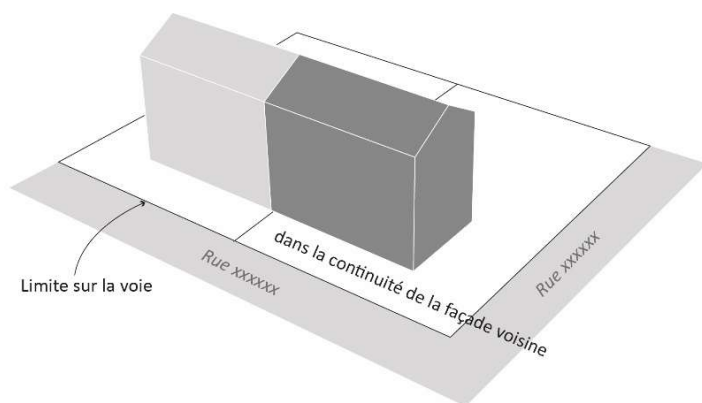
Dans l'ensemble du secteur Ua :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

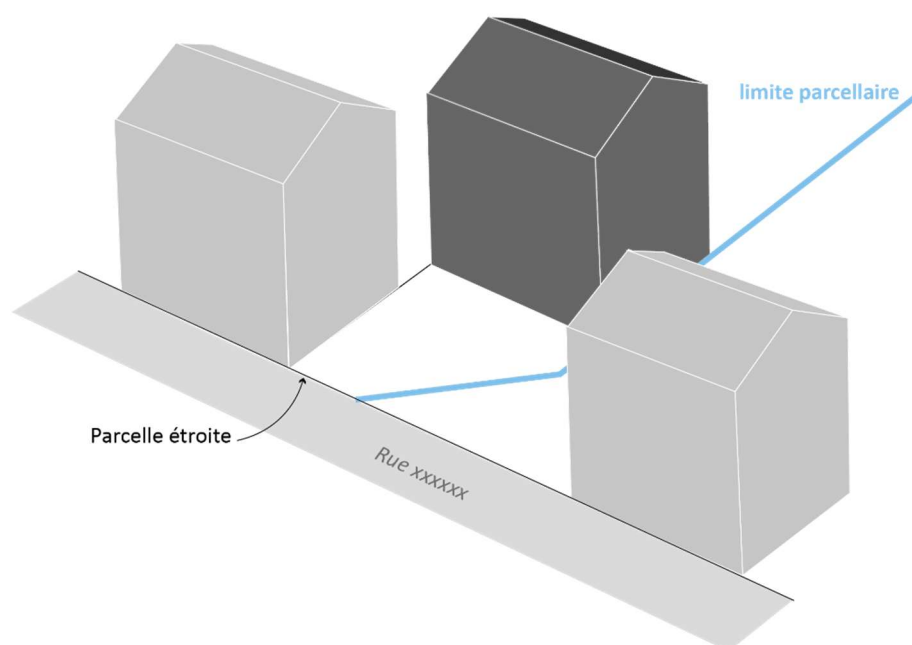


Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans les cas suivants :

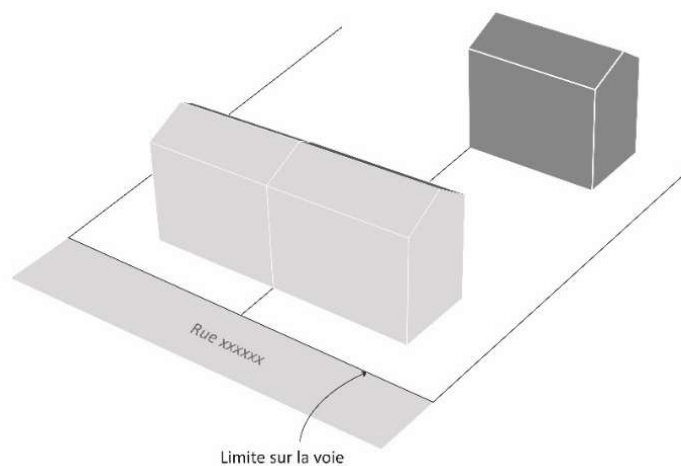
- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation 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,



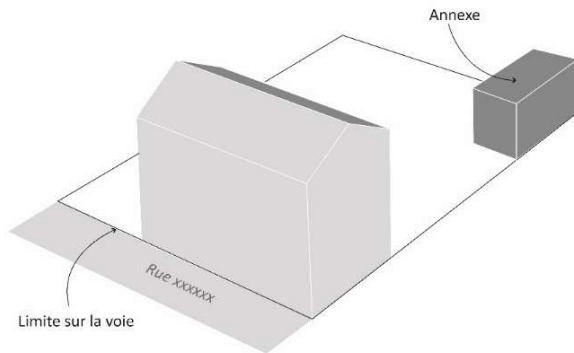
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),



> 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,



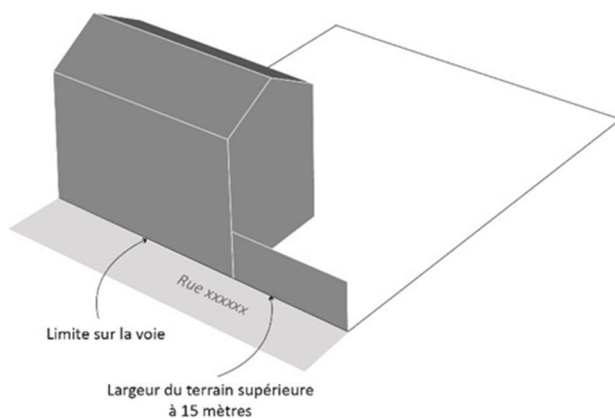
- > lorsque la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture),
- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute 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.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur Uaa :

Lorsque le terrain a moins de 15 mètres de front de rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

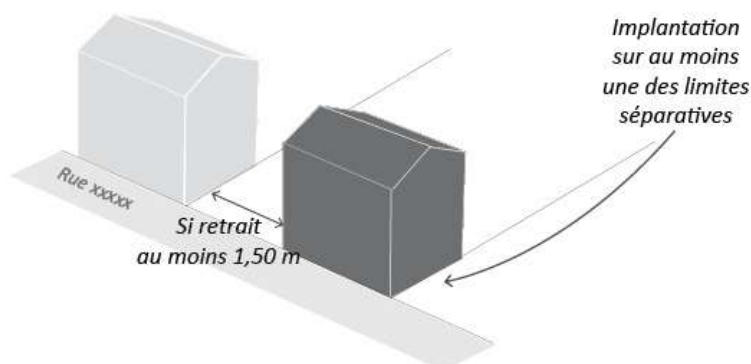
Lorsque le terrain a plus de 15 mètres de front sur rue, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue (ex : murs de clôture).



Dans les sous-secteurs Uab et Uac :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises.

Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.



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.

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

LA HAUTEUR

Dans le sous-secteur Uaa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur Uab, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture à pans par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur Uac, la hauteur des constructions ne peut pas dépasser de plus d'un demi-niveau (1,5 mètres) la hauteur de la construction voisine la plus haute, sans jamais dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Annexes et extensions

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant.

Règles alternatives

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans tous les sous-secteurs :

- > en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel,
- > pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction. - Article L.152-5-2 du Code de l'Urbanisme -

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

ARTICLE UA 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'agglomération poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- autoriser l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Façades

Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Concernant le bâti de la reconstruction (cf. annexe), d'autres teintes peuvent être accordés, notamment dans le cadre d'une étude de colorisation de façade.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

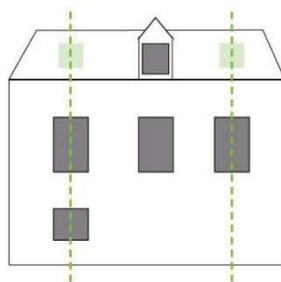
Pour le bâti ancien (cf. annexes), les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Baies

Les ouvertures des constructions sont majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins sauf dans le cas de la mise en place de volets roulants solaires.

Toitures

Les toitures pentues peuvent être à deux ou quatre pentes. Si la toiture est à deux pentes, ces dernières sont égales à 40° minimum (hors logements collectifs). Les pentes des extensions, annexes et appentis d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres ne sont pas concernées par cette disposition.

Les toits plats et les toitures terrasses sont autorisées.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

Travaux, extensions et annexes du bâti ancien traditionnel (cf. annexes) et patrimoine de la reconstruction (cf. annexes)

Les réhabilitations et restaurations respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des matériaux similaires aux matériaux originels.

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.

Règles alternatives

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création architecturale, dès lors que les constructions projetées mettent en valeur les éléments paysagers, urbains et architecturaux dans elles s'inscrivent.

Des dérogations aux règles concernant l'aspect extérieur pourront être accordées dans le cas de l'installation de dispositifs de végétalisation en façade et en toiture.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévues par les textes). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

CLOTURES

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier *[exemples : utilisation d'un muret de sous bassement, technique de pose en dénivelé (découpe de la clôture dans sa partie basse de manière à ce qu'elle puisse épouser au mieux la topologie du terrain), réduction de la taille de la clôture entre deux poteaux, etc.]*.

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

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.

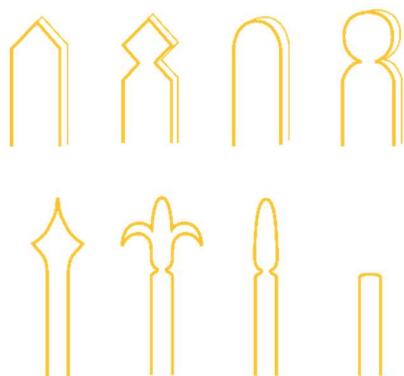
En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

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).

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :

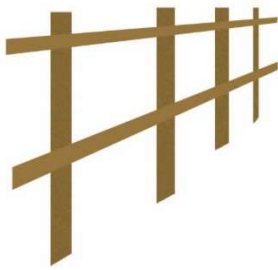


En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- 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).



Exemple : lisses

_ARTICLE UA 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

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 à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

ESPACES DE PLEINE TERRE

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.

PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté :

- > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

_ARTICLE UA 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Dans les centres-villes et centres-bourgs, la priorité doit être donnée aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Il est demandé 1 place minimum par logement.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération (500m maximum).

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Rappel (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Zone UB

Le **secteur UB** correspond aux nappes urbaines à dominante pavillonnaire qui se sont parfois réalisées sous forme de lotissement.

Il existe deux sous-secteurs Ub :

- Le secteur Ub2 (Saint-Lô et Torigny-les-villes et, à la marge, sur certaines communes adjacentes dans le cas d'un tissu urbain continu et sur certains sites pouvant faire l'objet d'une reconversion)
- Le secteur Ub1 (les autres communes et certains secteurs de Torigny-les-villes)



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ub

Au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. La création du secteur Ub a pour objectif de permettre une densification de ces tissus majoritairement pavillonnaires en permettant notamment une plus grande diversité des formes urbaines. Le secteur Ub2 a, de plus, pour objectif de favoriser la densification par la hauteur et le renouvellement urbain.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V*/V** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V*/V****) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

	Ub1	Ub2
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	V
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi</i>		
Restauration	V*	V
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi</i>		
Commerce de gros	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi</i>		
Hôtels	V*	V
<i>* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi</i>		
Cinéma	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V**
<i>* (Ub1) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
<i>** (Ub2) L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		

Entrepôt	V*	V**
* (Ub1) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. ** (Ub2) L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Bureau	V*	V
* (Ub1) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Centre des congrès et d'exposition	V*	V
* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	V*
* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
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*	V*
* 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.		
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	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UB

Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Les antennes relais	V*	V*
*La hauteur des installations et ouvrages ne pourra dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel		

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

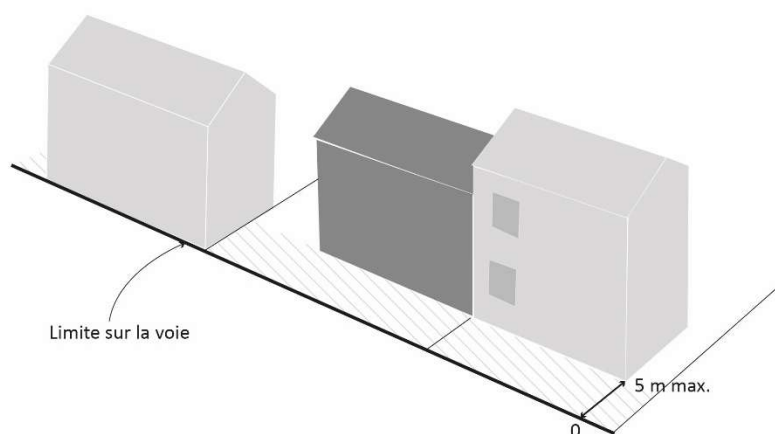
Les dispositions règlementaires ci-après cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

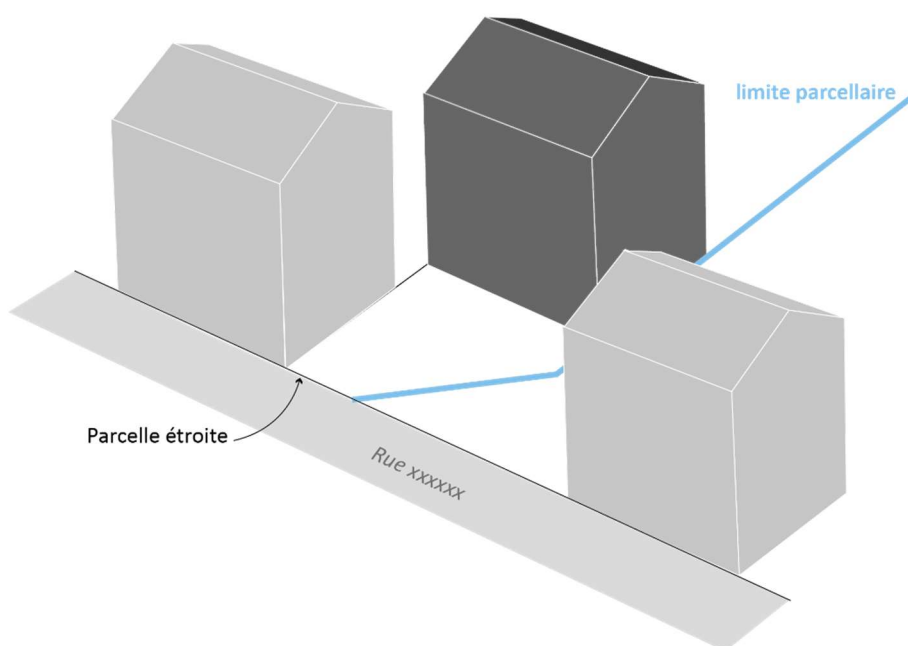
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « [PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES](#) », à l'exception des routes départementales.

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier est de 5 mètres maximum.

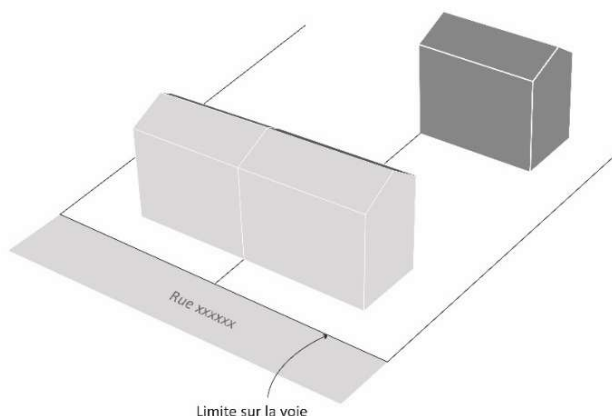


Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

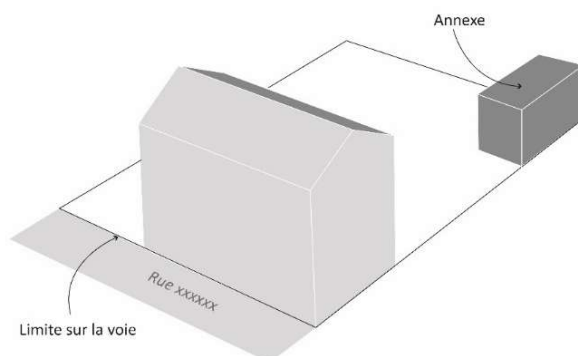
- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation 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,

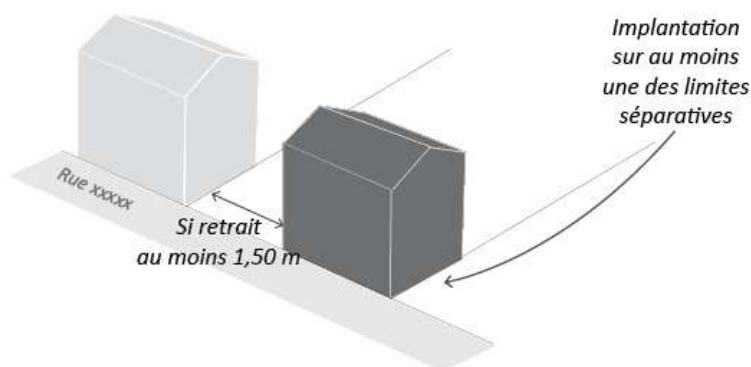


- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement 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.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.



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.

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

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant.

Dans le sous-secteur Ub1 :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur Ub2 :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans tous les sous-secteurs :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel,

> pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction. - Article L.152-5-2 du Code de l'Urbanisme -

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

ARTICLE UB 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'agglomération poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Façades

Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Concernant le bâti de la reconstruction (cf. annexe), d'autres teintes peuvent être accordés, notamment dans le cadre d'une étude de colorisation de façade.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

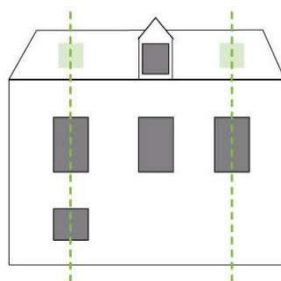
Pour le bâti ancien (cf. annexes), les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Baies

Les ouvertures des constructions sont majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter.

Toitures

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

Travaux, extensions et annexes du bâti ancien traditionnel (cf. annexes) et patrimoine de la reconstruction (cf. annexes)

Les réhabilitations et restaurations respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des matériaux similaires aux matériaux originels.

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.

Règles alternatives

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création architecturale, dès lors que les constructions projetées mettent en valeur les éléments paysagers, urbains et architecturaux dans elles s'inscrivent. Des dérogations aux règles concernant l'aspect extérieur pourront être accordées dans le cas de l'installation de dispositifs de végétalisation en façade et en toiture.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

CLOTURES

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier [exemples : utilisation d'un muret de sous-bassement, technique de pose en dénivelé (découpe de la clôture dans sa partie basse de manière à ce qu'elle puisse épouser au mieux la topologie du terrain), réduction de la taille de la clôture entre deux poteaux, etc.].

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,

- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

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.

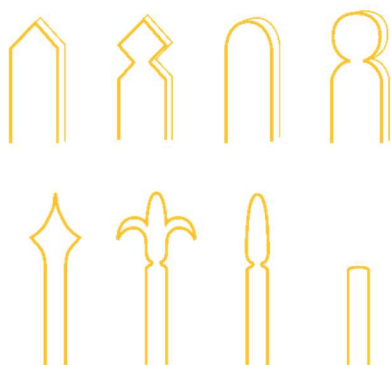
En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

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).

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :

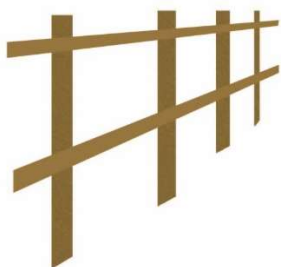


En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- 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).



Exemple : lisses

ARTICLE UB 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

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 à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

ESPACES DE PLEINE TERRE

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.

PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté :

- > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

_ARTICLE UB 5 : STATIONNEMENT*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Il est demandé 1 place minimum par logement.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération (500m maximum).

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Rappel (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

3. Zone UH

La **zone UH** correspond aux hameaux au sein de l'espace rural, dont la structuration urbaine (regroupement de constructions dense et structuré) les qualifie d'entités urbanisées.

La zone UH comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur UHc, au sein duquel la densification est possible
- Un sous-secteur UHnc, au sein duquel la densification est encadrée mais où les constructions existantes peuvent évoluer.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UH

Les principaux objectifs poursuivis sont de permettre l'évolution des hameaux principaux de l'agglomération tout en préservant les caractéristiques architecturales et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti souvent constitué d'un noyau historique et d'une évolution récente de l'urbanisation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uhc tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations. Le secteur Uhc, correspondant aux hameaux concernés en toute ou partie par un risque ou un espace d'intérêt environnemental par exemple, a vocation à conforter les hameaux de manière encadrée (ex : changement de destination) afin de limiter les possibles impacts de l'arrivée de tiers dans ces espaces.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V*/V** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V*/V****) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

	Uhc	UHnc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V*	V*
<i>*Sont exclusivement autorisés :</i> - l'évolution d'une exploitation agricole existante, - les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits s'ils n'excèdent pas 500m ² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Exploitation forestière	X	X
HABITATION		
Logement	V	V*
<i>*Sont exclusivement autorisés :</i> > Le changement de destination > L'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire. > La création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation à laquelle elle est liée, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire.		
Hébergement	V*	X
<i>*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V*	X
<i>*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Restauration	V*	X
<i>*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X
<i>*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	V	V*
<i>*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Cinéma	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*
<i>*Uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Salles d'art et de spectacles	V*	V*
<i>*Uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Equipements sportifs	V*	V*
<i>*Uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Autres équipements recevant du public	V*	V*
<i>*Uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V**
<i>*(UHc) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
<i>** (UHnc) Uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi et que les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
Entrepôts	V*	X

<i>* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
Bureau	V*	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i>		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les abris pour animaux	V*	V*
<i>* Les abris pour animaux liés à une habitation existante ou une exploitation agricole existante, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.</i>		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*	V*
<i>* 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.</i>		
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	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

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 UH 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

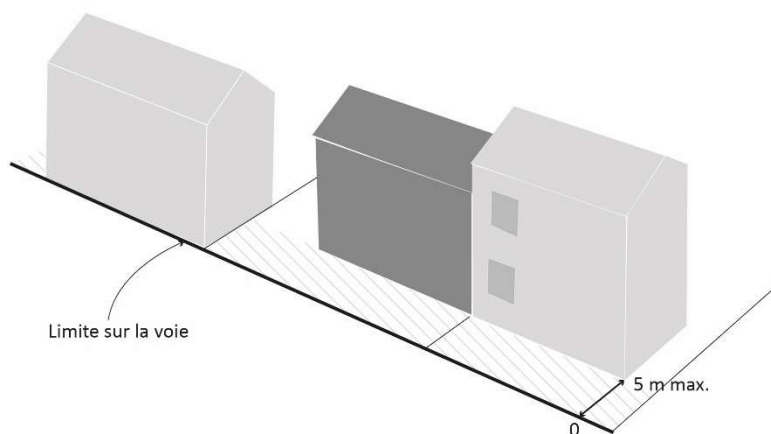
L'objectif de cet article est de respecter la trame urbaine existante et originelle. Le secteur Uh est historiquement caractérisé par un bâti ancien implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. Les règles ont pour but de recréer le village.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** », à l'exception des routes départementales.

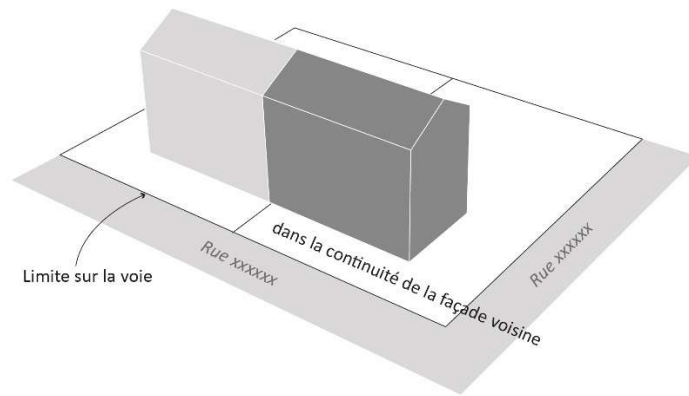
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier est de 5 mètres maximum.



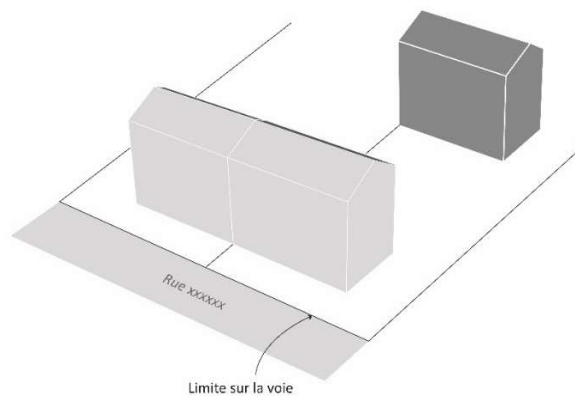
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> 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.),

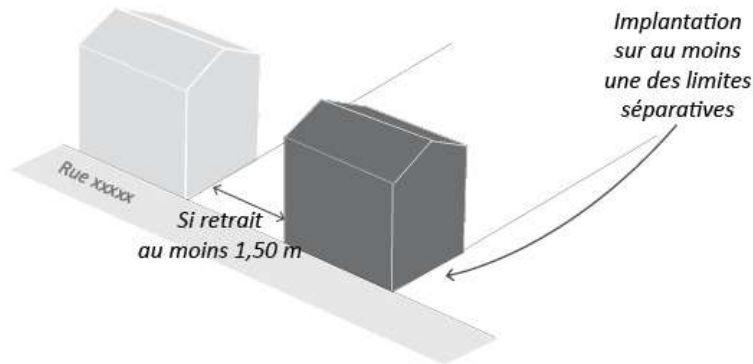
> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

> lors de la réalisation d'une extension.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises.

Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.



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.

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

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans tous les sous-secteurs :

- > en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel,
- > pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction. - Article L.152-5-2 du Code de l'Urbanisme -

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

ARTICLE UH 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, l'agglomération poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Façades

Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Concernant le bâti de la reconstruction (cf. annexe), d'autres teintes peuvent être accordés, notamment dans le cadre d'une étude de colorisation de façade.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

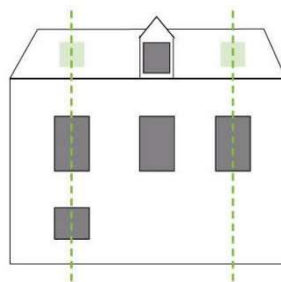
Pour le bâti ancien (cf. annexes), les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Baies

Les ouvertures des constructions sont majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins sauf dans le cas de la mise en place de volets roulants solaires.

Toitures

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

Travaux, extensions et annexes du bâti ancien traditionnel (cf. annexes) et patrimoine de la reconstruction (cf. annexes)

Les réhabilitations et restaurations respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des matériaux similaires aux matériaux originels.

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.

Règles alternatives

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création architecturale, dès lors que les constructions projetées mettent en valeur les éléments paysagers, urbains et architecturaux dans elles s'inscrivent.

Des dérogations aux règles concernant l'aspect extérieur pourront être accordées dans le cas de l'installation de dispositifs de végétalisation en façade et en toiture.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que : « *Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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.* »

CLOTURES

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier *[exemples : utilisation d'un muret de sous-bassement, technique de pose en dénivelé (découpe de la clôture dans sa partie basse de manière à ce qu'elle puisse épouser au mieux la topologie du terrain), réduction de la taille de la clôture entre deux poteaux, etc.]*.

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

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 :

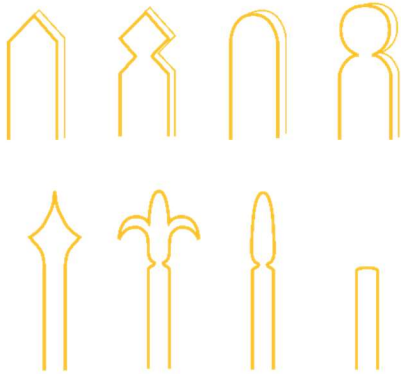
Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

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).

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :

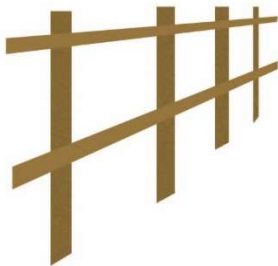


En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- 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).



Exemple : lisses

ARTICLE UH 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

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 à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

ESPACES DE PLEINE TERRE

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.

PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté :

- > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

_ARTICLE UH 5 : STATIONNEMENT*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Il est demandé 1 place minimum par logement.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération (500m maximum).

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Rappel (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

4. Zone UE

Le **secteur Ue** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ue

La création du secteur Ue permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs sur le territoire.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

		Ue
HABITATION		
	Logement	V*
* Il s'agit d'un logement de fonction qui doit être intégré à une construction principale et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50m ² ou il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou il s'agit d'un terrain familial et ou d'habitats adaptés à un public dédié (ex : citoyens itinérants « gens du voyage ») toute forme comprise		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou d'une construction liée à un camping		
	Restauration	V*
* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou d'une construction liée à un camping		
	Commerce de gros	X
	Hôtels	V*
* Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou d'une construction liée à un camping		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m ² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec les équipements accueillant du public.		
	Entrepôt	V*

** Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec les équipements accueillant du public.*

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole	X
-----------------------	---

Exploitation forestière	X
-------------------------	---

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La pratique du camping	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	X
---	---

Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X
--	---

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
--	----

** Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :*

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, piscines...).

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.

- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).

- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les carrières	X
---------------	---

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
--	---

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

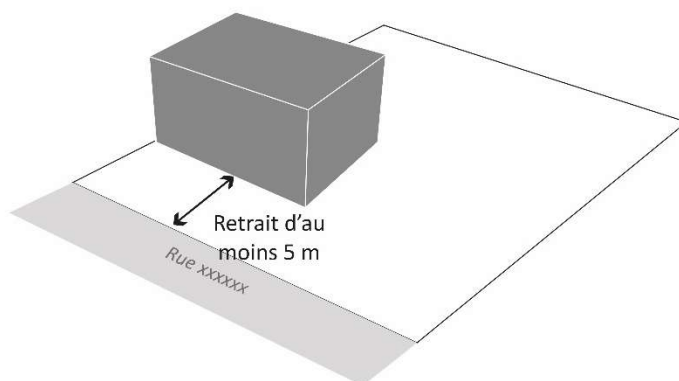
En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « [PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES](#) », à l'exception des routes départementales.

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



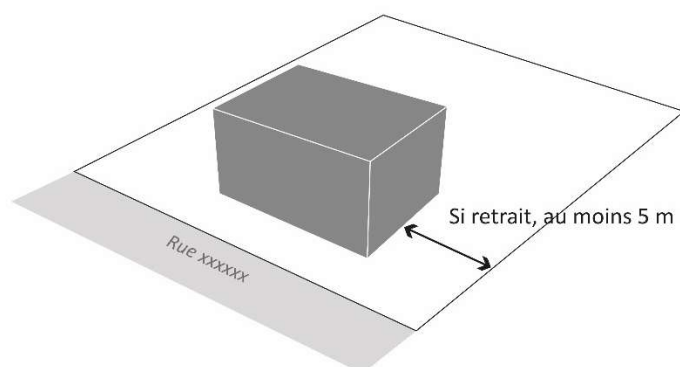
Toutefois, un retrait moindre (voire une implantation à l'alignement) est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère ou à des nécessités techniques liées au fonctionnement de l'équipement.

A noter : 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,

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.



Toutefois, un retrait moindre est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère, ou qu'il soit justifié par des contraintes techniques ou liées à la sécurité.

HAUTEUR

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, et harmonisés avec le bâtiment existant.

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme –

_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).

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et doivent être masqués depuis le domaine public.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Toitures

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Les toitures terrasses doivent privilégier l'utilisation de teintes claires afin limiter la captation solaire.

Les clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,

- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en pierres de taille seront conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

_ARTICLE UE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

ESPACES DE PLEINE TERRE

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.

PLANTATIONS

La plantation d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces espèces est annexée au 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).

Aires de stockage ou de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage et aires de stationnement de plus de 1000m².

Pour les aires de stationnement, lorsque leur surface excédera 2000m², elles seront divisées par des rangées de haies vives ou d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.

A noter, une dérogation est possible dans le cas de la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (ombrière solaire, géothermie, etc.) ou assainissement individuel sur l'espace dédié au stationnement.

ARTICLE UE 5 : STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

5. Zone UX

La **zone UX** correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques le plus souvent situés en périphérie. Elle comprend les Zones d'Activités Economiques (ZAE) de Saint-Lô Agglo mais aussi d'autres secteurs dédiés à l'activité économique.

La zone **UX** comprend :

- Le **sous-secteur UXc**, correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale
- Le **sous-secteur UXia**, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanale
- Le **sous-secteur UXil**, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanale d'envergure (ex : industrie lourde, logistique, ...) et le sous-secteur **UXilp21** correspondant aux mêmes types d'espaces que dans le secteur dit de « Agglo 21 »
- Le **sous-secteur UXm**, correspondant aux espaces économiques mixtes (ex : tertiaire) et le sous-secteur **UXmp21** correspondant aux mêmes types d'espaces que dans le secteur dit de « Agglo 21 »

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.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UX

La création du secteur UX poursuit plusieurs objectifs :

- > orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat
- > mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant
- > trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UX 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V*/V** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V*/V****) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

A noter : Dans toutes ces zones Ux, les locaux accessoires liés 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.

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une exploitation agricole existante</i>			
Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			
Logement	V*	V*	V* + V**
*[UXc, UXi et UXm] : <i>Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i> - Il s'agit d'un logement de fonction (considéré comme un local accessoire, cf. lexique en annexe), - la surface de plancher est limitée à 50 m², - le logement est intégré à une construction principale. <i>ou constituer une annexe ou extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</i>			
**[UXm] : <i>ou il s'agit d'un changement de destination</i>			
Hébergement	X	X	V
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

Restauration	V	V*	V**
* [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			
Commerce de gros	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*	V
* 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			
Hôtels	V*	X	V
* 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			
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	V*
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Equipements sportifs	V*	X	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Autres équipements recevant du public	X	X	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	V	V	V
Les locaux accessoires (cf. lexique en annexe) liés à la destination industrie sont de fait autorisés (ex : crèche d'entreprise, restaurant d'entreprise, etc.)			
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V	V*	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V
Autres occupations et utilisations du sol			
Les CUMA agréées et les entreprises agricoles	X	V	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*	V*	V*
* 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.			
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	X	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),			

- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.			
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	V*	X
* - Ils sont liés à une activité existante dans la zone, - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.			
Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable	V	V	V
Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	V	V	V
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « [PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES](#) », à l'exception des routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur peut être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

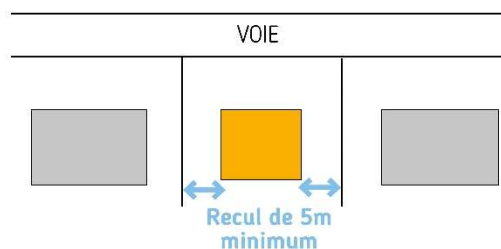
Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > 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,
- > lors de la construction d'un local accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- > pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant au moins une marge latérale par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.



Si la construction ou l'installation ne génère pas de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...), l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

Règles alternatives (ensemble zone UX)

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

- > lorsque qu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ne respectant d'ores et déjà pas les règles précédentes sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions,
- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation comme exigé,
- > 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.),

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

HAUTEUR

Dans le sous-secteur UXil :

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Les constructions atteignant d'ores et déjà cette hauteur maximale peuvent atteindre une hauteur maximale supplémentaire correspondant à 30% de la hauteur existante.

Dans le sous-secteur UXilp21 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Les constructions atteignant d'ores et déjà cette hauteur maximale peuvent atteindre une hauteur maximale supplémentaire correspondant à 30% de la hauteur existante.

Dans les autres sous-secteurs UX :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Règles alternatives (ensemble zone UX)

Une hauteur supérieure peut être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur maximale ne s'applique pas aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

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

Généralités

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain doit être pris dans son ensemble et le bâtiment doit s'intégrer avec les extérieurs.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

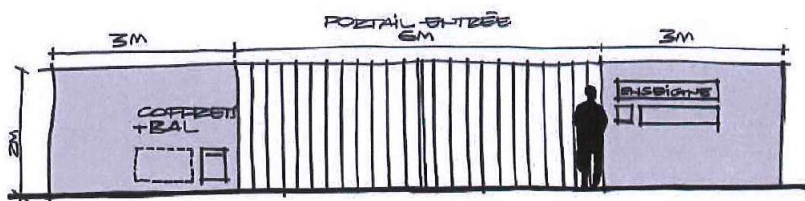
Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Eléments techniques :

- Tous les débords en toiture (volumes d'ascenseurs, groupes de ventilation ou de climatisation, antennes...) seront intégrés dans le traitement de la toiture, habillés ou cachés par des acrotères ou des volumes soignés.
- Tous les locaux techniques (transformateurs, locaux de conteneurs de déchets, ...) seront intégrés dans la volumétrie générale des constructions ou exceptionnellement dans des ouvrages annexes.
- La mise en œuvre des différents matériaux, les transitions entre ceux-ci l'intégration à l'ensemble de la construction de détails techniques visible en façade (grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP...), les accès techniques et de livraisons, les issues de secours, ... devront être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet et à sa cohérence avec les projets voisins.

Si les coffrets techniques ne sont pas intégrés à la façade du bâtiment, ils seront intégrés dans un muret en limite de l'espace privé, ainsi que la boîte aux lettres et l'enseigne de l'entreprise. La hauteur du

muret règnera avec la hauteur de la clôture. Il sera réalisé en béton ou en maçonnerie.



Cette préconisation ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur, ...). Cependant, leur intégration architecturale est fortement préconisée.

Stockage :

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisés.

Le stockage des déchets divers en attente de collecte sera réalisé à l'intérieur des bâtiments, dans un local adapté prévu à cet effet. Dans l'impossibilité de les stocker dans l'emprise du bâtiment, des structures extérieures adaptées doivent être envisagées afin de les dissimuler, dans la continuité esthétique et physique du bâtiment ou avec une intégration paysagère.

Façades

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels (exemple : mur).

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.

Les parties visibles depuis les espaces publics seront traitées avec le plus grand soin.

- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres intégreront un rythme séquencé en volumétrie en parement de façade ou en bandeaux d'ouverture.
- Les façades d'une longueur inférieure à 30 mètres seront traitées avec le minimum de couleurs et matériaux et une simplicité du volume, pour donner un effet plus monolithique et éviter le morcellement du volume à cette échelle.

Pour une lecture renforcée des fronts urbains sur les voies, pour les bâtiments de moindre importance ou dont l'implantation est perpendiculaire à la voie, la façade pourra être prolongée par un mur. Ce mur pourra permettre l'intégration des accès techniques ou des aires de stationnement.

Sa hauteur sera limitée à 1,80 ou 2m.

Teintes et matériaux :

Les teintes autorisées pour les matériaux, bardages, peintures extérieures sont :

- Pour le volume principal : camaïeux de teintes grises pure
- Pour les volumes secondaires de petite taille et les modénatures de façade principales :
 - Camaïeux de teintes orangées
 - Camaïeux de teintes bleues

Une « double peau » (brise soleil, maille métallique,) pourra être prévue pour enrichir la façade et filtrer le rayonnement direct du soleil.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements de façade et la mise en œuvre.

Les matériaux seront prioritairement :

- Le bois, en teinte naturelle. L'usage du bois est fortement souhaité, non seulement en revêtement de façades mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent ;
- Les bardages métalliques (acier, zinc) verticaux ;
- Les menuiseries aluminium de teinte gris anthracite, noire, chocolat ou naturelle ;
- Les bétons (bruts, imprimés, matricés, lasurés, désactivés,) ;
- Les vitrages, de préférence clairs.

Toitures

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Les toitures terrasses doivent privilégier l'utilisation de teintes claires afin limiter la captation solaire.

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Les toitures « traditionnelles » sont interdites (toitures en pente, ardoise naturelle ou artificielle).

Les toitures terrasses pourront être solarisées, végétalisées, accessibles, ou utilisées en structure de rétention des eaux pluviales.

Les toitures visibles depuis les étages supérieurs du même bâtiment ou des constructions adjacentes feront l'objet d'un traitement architectural : les toitures terrasses visibles seront végétalisées et/ou accessibles.

Les particularités de formes architecturales ou techniques liées à une démarche environnementale ex : panneaux solaires hors toitures, façades bioclimatiques, protection pour le confort d'été...) pourront être lisibles dans la perception de la façade et constitueront ainsi un vecteur de communication.

Les clôtures

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, leur absence est même souhaitée.

Elles sont interdites en délimitation foncière (en limite ou en retrait) sur les parcelles donnant sur la RD 972.

Sur les autres parcelles, les clôtures sont autorisées en limite de propriété. Si le choix de clôturer est fait, les clôtures sont de conception simple, constituées de poteaux à encoches et de panneaux en mailles soudées larges (200 x 50 mm). La hauteur des clôtures est de 1.40m. En cas d'obligation liée à l'assurance couvrant l'activité, cette hauteur pourra être portée à 2m.

La teinte du revêtement plastifié est identique pour les poteaux et les panneaux, au choix parmi :

- Teinte RAL 9005, « Noir foncé » ;
- Teinte RAL 7016, « Gris anthracite » ;
- Teinte RAL 6009, « Vert sapin ».

Elles sont en cohérence avec les clôtures des parcelles contiguës.

Les clôtures aux couleurs des sociétés sont interdites.

Les clôtures en limites public/privé et celles en limites privé/privé sont traitées de la même manière.

Toutes autres demandes de clôtures à l'intérieur de ces parcelles sont autorisées et font l'objet d'une grande richesse architecturale (panneaux bois, palissades à claires-voies, murets pierre ou gabion, ...).

Les clôtures grillagées sont doublées d'un talus. Ce talus est planté d'une haie bocagère variée, et il est situé côté extérieur du grillage.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m. En cas d'obligation liée à l'assurance couvrant l'activité, cette hauteur pourra être portée à 2m.

Dans les autres sous-secteurs Ux :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier *[exemples : utilisation d'un muret de sous-bassement, technique de pose en dénivelé (découpe de la clôture dans sa partie basse de manière à ce qu'elle puisse épouser au mieux la topologie du terrain), réduction de la taille de la clôture entre deux poteaux, etc.]*.

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,

- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

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 :

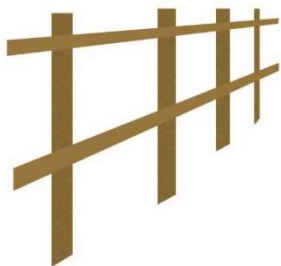
- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences 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 :

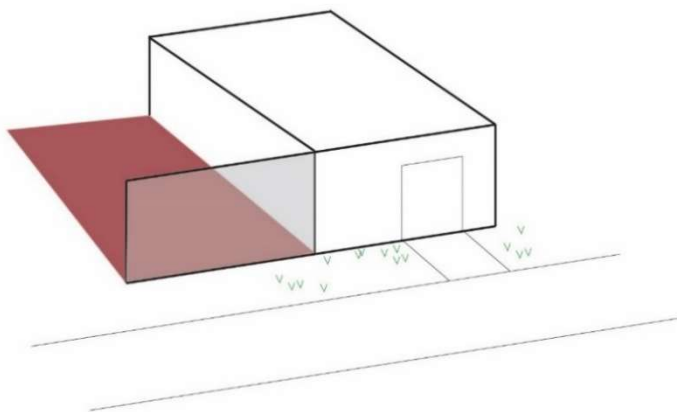
- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune et ne pas entraver l'écoulement des eaux,
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).



Exemple : lisses

Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenants sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée

ARTICLE UX 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES DE PLEINE TERRE

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.

PLANTATIONS

Dans tous les sous-secteurs UX :

La plantation d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces espèces est annexée au 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).

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Il est exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres en limite de zone.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

Chaque parcelle lotie comprendra au minimum 5% d'espaces plantés d'arbres de hautes tiges typiques du bocage tels que par exemple le chêne pédonculé, le frêne commun, le hêtre commun... (cf. annexe au règlement écrit)

Les stockages sont interdits dans les marges de recul en bordure de voie.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essences locales sans toutefois compromettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées de :

- Bandes ou masses arbustives permettant de créer des effets de cloisonnement pour les aires supérieures à 12 places ou de créer une séparation visuelle avec les espaces publics si nécessaire ;
- 1 arbre de haute tige minimum pour 5 places permettant de former un couvert végétal et une ligne de ciel. Les arbres seront préférentiellement installés dans les bandes arbustives.

Les aires de stockages et de stationnement seront dans la mesure du possible dissimulées de la vue depuis les espaces publics. À défaut, elles seront bordées d'une haie ou d'un autre système d'intégration par le végétal.

Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou pour les ouvrages et constructions d'intérêt collectif, l'abattage d'arbre et d'arbuste sera autorisé à titre dérogatoire. Cet abattage donnera lieu à des mesures compensatoires qui devront être réalisées concomitamment au projet autorisé et dont les caractéristiques seront les suivantes :

- La compensation sera réalisée dans le périmètre du technopôle Agglo 21 et/ou sur les parcelles aux abords du technopôle.
- A minima un arbre planté pour un arbre abattu et un arbuste planté pour un arbuste abattu.

L'arbre planté devra être de même force que l'arbre abattu. L'arbuste planté devra être de même force que l'arbuste abattu ;

- En cas de plantation d'arbre ou d'arbuste de force inférieure au sujet abattu, la compensation sera, a minima, de quatre arbres ou arbustes plantés par sujet abattu, à choisir parmi les essences listées en annexe du règlement écrit.
- Nonobstant, les règles de compensation sus indiquées, la plantation d'arbre ou d'arbuste d'essences différentes sera autorisée sous réserve d'utiliser les essences listées en annexe du règlement écrit.

Plantations :

- Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de masse détaillé pour le dossier de permis de construire (indication des espèces et taille des plantations, talus et mouvements de terre avec indication des pentes et cotes NGF indicatives, végétation existante à conserver ou à supprimer...)
- Les espaces libres de toute construction ou aménagement lié à la nature de l'activité exercée (stockage, livraisons, manœuvre, ...) seront obligatoirement paysagés et plantés à raison d'un arbre par tranche même incomplète, de 200m² au minimum.
- Pour le meilleur développement des végétaux, la facilité d'entretien et l'aspect qualitatif les espaces verts seront regroupés sur une surface conséquente d'un seul tenant.
- Les plantations des arbres tige sur paillage, couvre sol ou dans un massif arbustif et l'usage généralisé du paillage, c'est-à-dire de la couverture du sol avec un matériau tel que le broyat de bois, les écorces ou autre d'origine végétale ou naturelle sera préconisé.
- La composition paysagère des parcelles doit s'inscrire en continuité des espaces publics et participer à l'intégration des constructions, aires de stationnements et de services...
- La composition paysagère des parcelles doit s'inscrire en continuité des espaces publics et participer à l'intégration des constructions, aires de stationnements et de services...
- Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales.
- Elles répondront à la liste annexée au règlement écrit.

Dans les autres sous-secteurs UX :

Aires de stockage ou de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage et aires de stationnement de plus de 1000 m².

Pour les aires de stationnement, sur au moins 20% des espaces non couverts par des ombrières, elles seront divisées par des rangées de haies vives ou d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.

A noter, une dérogation est possible dans le cas de la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (géothermie, etc.) ou assainissement individuel sur l'espace dédié au stationnement.

ARTICLE UX 5 : STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.

Rappel (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

Dans les secteurs "UXc", les aires de stationnement sont à situer préférentiellement à l'arrière des bâtiments.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les secteurs "UXc", les aires de stationnement cycles sont à situer préférentiellement à proximité immédiate des entrées des bâtiments.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

1. Zone AUh

La zone **AUh** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUH

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre l'accès au logement pour tous et la mise en valeur des paysages urbains et naturels.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUH 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le PLUi encourage la mixité fonctionnelle sur les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V**).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

	AUH
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
<i>* 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% ou s'il s'agit d'un changement de destination</i>	
Restauration	V*
<i>* 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% ou s'il s'agit d'un changement de destination</i>	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>* 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% ou s'il s'agit d'un changement de destination</i>	
Cinéma	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
<i>* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	

Entrepôts	V*
<i>* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Centre de congrès et d'exposition	X
Autres occupations et utilisations du sol	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*
<i>* 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.</i>	
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
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUH 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** », à l'exception des routes départementales.

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées. **Il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUi l'impose.**

A noter : 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,

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUi l'impose.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUi l'impose.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- > en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel,
- > pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Règles alternatives

Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction. - Article L.152-5-2 du Code de l'Urbanisme -

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

_ARTICLE AUH 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

A travers la rédaction de cet article, l'agglomération poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Des dispositions complémentaires peuvent être imposées dans les OAP.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Façades

Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Concernant le bâti de la reconstruction (cf. annexe), d'autres teintes peuvent être accordés, notamment dans le cadre d'une étude de colorisation de façade.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

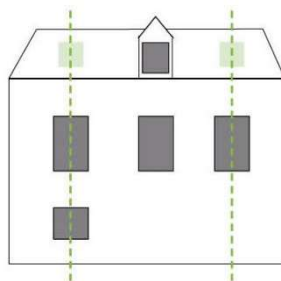
Pour le bâti ancien (cf. annexes), les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Baies

Les ouvertures des constructions sont majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter.

Toitures

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

Travaux, extensions et annexes du bâti ancien traditionnel (cf. annexes) et patrimoine de la reconstruction (cf. annexes)

Les réhabilitations et restaurations respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des matériaux similaires aux matériaux originels.

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.

Règles alternatives

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la création architecturale, dès lors que les constructions projetées mettent en valeur les éléments paysagers, urbains et architecturaux dans elles s'inscrivent.

Des dérogations aux règles concernant l'aspect extérieur pourront être accordées dans le cas de l'installation de dispositifs de végétalisation en façade et en toiture.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

CLOTURES

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier [exemples : utilisation d'un muret de sous-bassement, technique de pose en dénivelé (découpe de la clôture dans sa partie basse de manière à ce qu'elle puisse épouser au mieux la topologie du terrain), réduction de la taille de la clôture entre deux poteaux, etc.].

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

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.

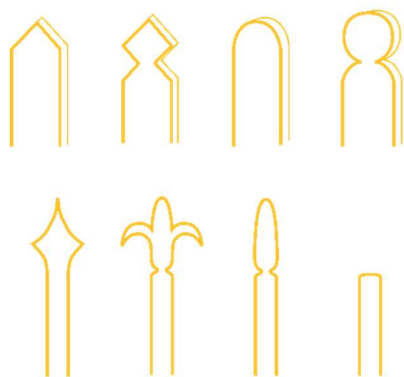
En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

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).

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :

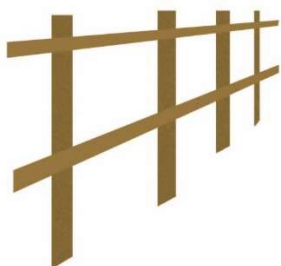


En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- 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).



Exemple : lisses

_ARTICLE AUH 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires peuvent être imposées dans les OAP.

ESPACES DE PLEINE TERRE

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, 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.

PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté :

- > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

_ARTICLE AUH 5 : STATIONNEMENT**LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE**

Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Il est demandé 1 place minimum par logement.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération (500m maximum).

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée sous réserve de prévoir au moins une place par logement.

Rappel (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Zone AUe

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.
De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

La zone **AUe** correspond à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUe

La création du secteur AUe a pour objectif d'améliorer le cadre de vie sur l'agglomération mais aussi de répondre à des besoins spécifiques (extensions d'équipements existants).

Le règlement associé au secteur AUe est identique au règlement du secteur de la zone urbaine correspondante : le secteur Ue.

3. Zone AUx

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.
De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

La zone **AUx** correspond à des secteurs réservés pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUX

En tant que pôle d'emplois d'échelle départementale, Saint-Lô Agglo offre différents espaces d'accueil aux entreprises.

Le règlement associé au secteur AUx est identique au règlement du secteur de la zone urbaine Ux correspondante et des sous-secteurs AUX correspondants, soit :

- Le **sous-secteur UXia**, pour le sous-secteur AUXia
- Le **sous-secteur UXil**, pour le sous-secteur AUXil et le **sous-secteur UXilp21**, pour le sous-secteur AUXilp21
- Le **sous-secteur UXm**, pour le sous-secteur AUXm et le **sous-secteur UXmp21**, pour le sous-secteur AUXmp21

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

1. Zone N

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- un sous-secteur **NP** délimité sur les espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques.
- un sous-secteur **NJ** correspondant aux jardins familiaux (ex : Marigny-sur-Lozon, Torigny-les-villes, Saint-Lô, etc.)

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.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'agglomération, à l'image de la vallée de la Vire par exemple. A travers différents sous-secteurs, la zone N vise à la préservation des espaces naturels dans leur globalité, aux connexions écologiques et à la mise en valeur des paysages.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les possibilités de construction en zone N et ainsi, de réduire la pression sur le milieu naturel.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

V : Constructions et installations autorisées

X : Constructions et installations interdites.

V*/V** : Constructions et installations autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas autorisé (symbole **V**) ou autorisé sous condition(s) (**V*/V****) est interdit (symbole **X**). Les destinations ou sous-destinations non listées ci-dessous, sont interdites.

A noter que l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

	N	Nj	Np
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	V*	V*	V* et V**
** en zone NP UNIQUEMENT (conditions particulières) : <i>Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Np ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Np à la date d'approbation du PLUi. Dans les autres cas, sont uniquement autorisées les constructions légères et les logements de fonction agricole.</i> * Dans les zones N, NJ et NP (conditions particulières aux logements de fonction agricole) : > <i>Le logement de fonction agricole doit être justifié par la nécessité d'une surveillance et de la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille. Il ne pourra être réalisé plus de 2 logements de fonction par site agricole le nécessitant.</i>			

> Le logement de fonction est réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation. La création d'une construction neuve doit être l'exception, quand la reprise d'un bâtiment n'est pas possible ou pas adaptée. > Le logement de fonction est contigu au bâtiment d'exploitation existant. En cas d'impossibilité technique, il doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment d'exploitation existant.			
Exploitation forestière	V	V	V
Habitation			
Logement	V*	V*	V*
*Sont exclusivement autorisés, à condition que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il respecte le périmètre de réciprocité indiqué dans les dispositions générales ou qu'ils ne réduisent pas l'inter distance existante quand les logements sont implantés dans le périmètre de réciprocité : > L'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol énoncées dans l'article dédié ci-après > La création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation à laquelle elle est liée, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire et de respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation énoncées dans l'article dédié ci-après > Le changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Hébergement	V*	V*	V*
*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	V*	V*	V*
*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hôtels	V*	V*	V*
*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*
*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	X

<i>* Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	V*	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>			
Lieux de culte	V*	V*	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un lieux de culte à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>			
Autres équipements recevant du public	V*	V*	X
<i>* S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente ou s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	V*	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :</i> - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - de l'avis de la commission compétente, - et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.			
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V*	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :</i> - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - de l'avis de la commission compétente, - et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction

V* : Autorisation sous conditions.

Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (**X**) ni autorisés sous condition(s) (**V***) dans le tableau ci-dessous comme dans le tableau ci-dessus réglementant les constructions et installations sont autorisés.

	N	Nj	Np
Autres usages du sol réglementés			
Les abris de jardin situés sur un jardin familial (annexes non liées à une habitation existante, les autres étant considérés comme « annexe »)	X	V*	X
<i>* Ils sont situés dans un jardin familial (code rural et de la pêche maritime articles L.561-1 à L.564-3) et dans la limite d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10m² par unité cultivée. Cette limite surfacique peut être portée à 100m² maximum dans le cas d'une mutualisation des abris de jardin ou de la mise en place d'un local technique collectif. Ce local technique doit être nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur.</i>			
Les CUMA agréées	X	X	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*	V*	V*
<i>* 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.</i>			
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	X	X
Les installations classées hors destination "exploitation agricole et forestière" (les installations classées relevant de cette destination sont autorisées dans les conditions énoncées dans la partie dédiée à cette destination dans ce tableau).	X	X	X
Les abris pour animaux	V*	V*	X
<i>> * Les abris pour animaux liés à une habitation existante ou une exploitation agricole existante, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé. De plus, ces abris devront respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation énoncées dans l'article dédié ci-après</i>			
Les installations de production d'énergies renouvelables au sol	V*	V*	V*
<i>* Elles sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique (cf. préambule) correspondant à des sites dégradés et dans les conditions énoncées par le SRADET.</i>			
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...) et ceux nécessaires aux services publics et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V*	V*	V*

<i>* Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>			
Les carrières	V*	V*	X
<i>* Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique</i>			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont situés dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique			
Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	V	V	V
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V
Concernant les constructions en zone U ou AU, l'accès en zone A et N est autorisé sous réserve de traverser la même unité foncière que la construction desservie située elle-même en zone U ou AU. Cet accès reliant la voie publique à la construction devra être le plus court tout en assurant la sécurité des usagers et des personnes utilisant cet accès.	V	V	V

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

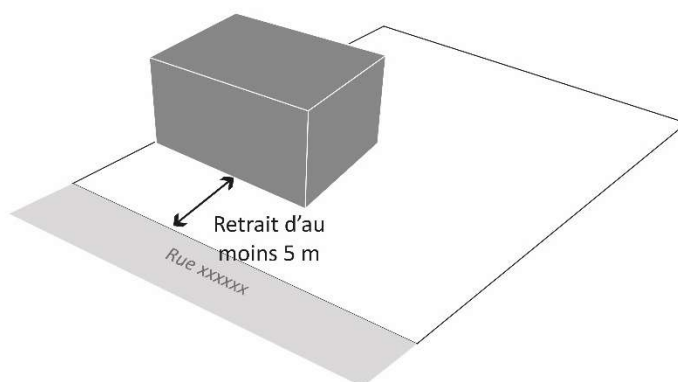
ARTICLE N 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « [PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES](#) », à l'exception des routes départementales.

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

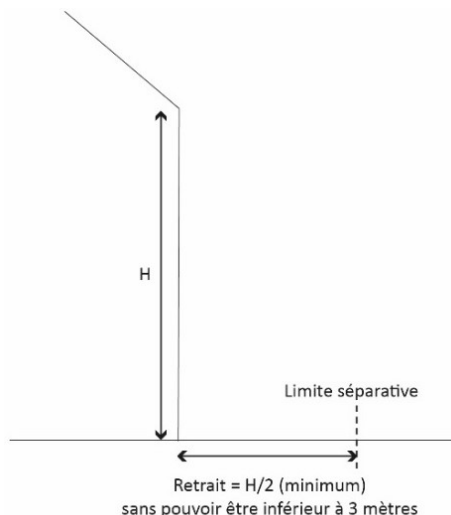


Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > 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,
- > lorsque qu'il s'agit d'une extension ou annexe à l'habitation un retrait inférieur ou l'alignement est possible,
- > lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- > pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche ;
- > pour les annexes de moins de 20 m² ;

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions et installations agricoles

Les constructions et installations classées liées à une activité agricole de production et, le cas échéant, de commercialisation d'énergie par la méthanisation s'implantent à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées.

Logement de fonction agricole

Le logement de fonction s'implante à 100 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment d'exploitation nécessitant une présence permanente.

Annexes des habitations et abris pour animaux

La construction s'implante à 15 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

S'il s'agit d'un abri pour animaux, la construction annexe peut s'implanter à 50 mètres maximum de la construction principale. Il est rappelé qu'il fera par ailleurs application des règles d'éloignement, notamment vis-à-vis des habitations voisines, définies par le Règlement Sanitaire Départementale.

HAUTEUR

Constructions à usage d'habitation

Hauteur maximale de la construction principale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage.

Hauteur maximale des annexes : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions

Concernant les abris de jardin liés à un jardin familial en secteur Nj, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la hauteur maximale à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine de même destination,
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles alternatives

La hauteur maximale ne s'applique pas aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

EMPRISE AU SOL

Constructions à usage d'habitation

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.

_ARTICLE N 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

À travers la rédaction de cet article, la communauté de communes poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS**Généralités**

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes (hors bâtiments à usage agricole et sauf impératifs techniques dûment justifiés).

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Pour les constructions à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton sur l'ensemble de la construction,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

Travaux sur bâtiments existants et les changements de destination

Les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

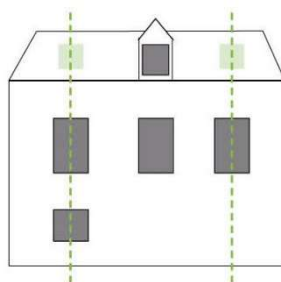
Constructions neuves à usage d'habitation

Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



Les ouvertures des constructions sont majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins sauf dans le cas de la mise en de volets roulants avec panneaux photovoltaïques.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

Extensions et annexes des habitations

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 et baies des extensions et annexes peuvent être traitées dans un matériau différent de la construction principale (ex : bois quand la construction principale est en pierre).

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévues par les textes). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

De plus, les nouvelles constructions et extensions de la destination « exploitation agricole et forestière » de plus de 1 000m² d'emprise au sol, intègrent en toiture et/ou en façade du bâtiment, un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et/ou un système de végétalisation, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture.

ARTICLE N 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES DE PLEINE TERRE

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.

PLANTATIONS

A moins d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité, le maintien des plantations existantes est à privilégier.

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des

essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

Constructions agricoles

Si les constructions projetées s'implantent sur un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, le projet prévoit la plantation d'une haie bocagère perpendiculaire à la pente en partie basse, à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la construction.

CLOTURES

Généralités

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

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).

Règles alternatives

Des clôtures d'une hauteur maximale de deux mètres pourront être prévues pour la sécurisation des voies de chemin de fer ou en cas d'obligation liée à l'assurance.

ARTICLE N 5 : STATIONNEMENT

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

2. Zone A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification.

Elle comprend un sous-secteur **Af** dédié à un projet nourricier, type ferme urbaine ou autres unités de production dans le secteur du Hutrel à Saint-Lô.

S'ajoutent des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (**STECAL** : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- > Le secteur **AXh**, qui correspond au besoin de relocalisation d'une habitation (en proximité immédiate) car située trop proche d'une route départementale.
- > Le secteur **AXx**, correspondant aux sites d'activités économiques/loisirs/touristiques isolés.
- > Le secteur **AXe**, correspondant aux sites isolés accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > Le secteur **AXt**, correspondant aux sites touristiques isolés.

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 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.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE A

L'activité agricole est une force économique pour Saint-Lô Agglo qui est historiquement une terre de bocage avec une forte présence de l'élevage. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole, à assurer la pérennité et le développement et à permettre la diversification de l'activité agricole.

Le sous-secteur Af a pour objectif de favoriser l'émergence d'un projet nourricier, type ferme urbaine, en y autorisant certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (article L.151-11 du code l'urbanisme) pour d'éventuels besoins techniques liées au projet.

S'ajoutent des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL) :

Le secteur AXh permet la relocalisation d'une habitation à quelques mètres de son emplacement actuel (trop grande proximité avec une route départementale).

Le secteur AXx permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes (parfois à vocation touristiques ou de loisirs), n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.

Le secteur AXe permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Le secteur AXt permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités touristiques ou de loisirs existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone ainsi réglementée.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

V : Constructions et installations autorisées

X : Constructions et installations interdites.

V*/V** : Constructions et installations autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas autorisé (symbole **V**) ou autorisé sous condition(s) (**V*/V****) est interdit (symbole **X**). Les destinations ou sous-destinations non listées ci-dessous, sont interdites.

A noter que l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. ».

	A	Af
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V* (1)	V* (1)
(1) Y compris : > Les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage, etc.) > Les installations classées agricoles > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de la commission compétente et d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation (ex le camping à la ferme). > Les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.		

***Conditions particulières aux logements de fonction agricole :**

- > Le logement de fonction agricole doit être justifié par la nécessité d'une surveillance et de la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille. Il ne pourra être réalisé plus de 2 logements de fonction par site agricole le nécessitant.
- > Le logement de fonction est réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation. La création d'une construction neuve doit être l'exception, quand la reprise d'un bâtiment n'est pas possible ou pas adaptée.

Le logement de fonction est contigu au bâtiment d'exploitation existant. En cas d'impossibilité technique, il doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment d'exploitation existant.

Exploitation forestière	V	V
Habitation		
Logement	V*	V*

*Sont exclusivement autorisés, à condition que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il respecte le périmètre de réciprocité indiqué dans les dispositions générales ou qu'ils ne réduisent pas l'inter distance existante quand les logements sont implantés dans le périmètre de réciprocité :

- > L'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol énoncées dans l'article dédié ci-après.
- > La création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation à laquelle elle est liée, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire et de respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation énoncées dans l'article dédié ci-après.

Le changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Hébergement	V*	V*
-------------	----	----

*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Commerce et activité de service

Artisanat et commerce de détail	X	X
---------------------------------	---	---

Restauration	V*	V*
--------------	----	----

*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Commerce de gros	X	X
------------------	---	---

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
---	---	---

Hôtels	V*	V*
--------	----	----

*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Autres hébergements touristiques	V*	V*
----------------------------------	----	----

*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Cinéma	X	X
--------	---	---

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V**
<i>*[A] Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i> <i>**[Af] Il s'agit de construction compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	V*	V**
<i>*[A] Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i> <i>**[Af] Il s'agit de construction compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>		
Lieux de culte	V*	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un lieux de culte à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>		
Autres équipements recevant du public	V*	V*
<i>* S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente ou s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	V*	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :</i> - <i>qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</i> - <i>de l'avis de la commission compétente,</i> - <i>et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
Entrepôts	X	X
Bureau	V*	V*
<i>* Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>		
Centre de congrès et d'exposition	X	X

USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction

V* : Autorisation sous conditions.

Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ni autorisés sous condition(s) (V*) sont autorisés.

A ET AF	
Autres usages du sol réglementés	
Les aménagements liés à la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" de type aire de stationnement	V
Les abris de jardin situés sur un jardin familial (<i>annexes non liées à une habitation existante, les autres étant considérés comme « annexe »</i>)	V*
<i>Ils sont situés dans un jardin familial (code rural et de la pêche maritime articles L.561-1 à L.564-3) et dans la limite d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10m² par unité cultivée. Cette limite surfacique peut être portée à 100m² maximum dans le cas d'une mutualisation des abris de jardin ou de la mise en place d'un local technique collectif. Ce local technique doit être nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur.</i>	
Les CUMA agréées	V
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*
<i>* 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.</i>	
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
Les abris pour animaux	V*
<i>* Les abris pour animaux liés à une habitation existante ou une exploitation agricole existante, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé. De plus, ces abris devront respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation énoncées dans l'article dédié ci-après.</i>	
Les installations de production d'énergies renouvelables au sol	V*
<i>* Elles sont autorisées dans les conditions énoncées par le SRADDET et dans les jardins liés à une habitation sans jamais dépasser 10% de l'emprise au sol de l'unité foncière et dans un périmètre maximale de 50m par rapport à l'habitation.</i>	
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...) et ceux nécessaires aux services publics et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V*
<i>* Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>	
Les carrières	V*
<i>* Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique</i>	

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont situés dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique	
Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	V
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V
Concernant les constructions en zone U ou AU, l'accès en zone A et N est autorisé sous réserve de traverser la même unité foncière que la construction desservie située elle-même en zone U ou AU. Cet accès reliant la voie publique à la construction devra être le plus court tout en assurant la sécurité des usagers et des personnes utilisant cet accès.	V

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

Dans le **secteur AXh**, sont de plus autorisés (par rapport au secteur A) : les logements dans les conditions suivantes : l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière concernée par le projet et la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. De plus, les nouvelles constructions devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Dans le **secteur AXx**, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) :

- La sous-destination « Industrie » est autorisée sous la forme de nouvelles constructions et/ou d'extensions en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes : l'emprise au sol des nouvelles constructions ou de l'extension doit avoir une emprise au sol maximale de 200m² ou représenter 50% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum. La règle la plus favorable est conservée. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à une activité existante (qui peut être d'une

autre destination). Elles sont autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- La sous destination « logement » s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
- La sous-destination « hôtels » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité « hôtels » existante. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
- La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » ainsi que la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Dans le **secteur AXt**, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) :

- Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à une activité existante (qui peut être d'une autre destination). Elles sont autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
 - La sous destination « logement » s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - La sous-destination « hôtels » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité « hôtels » existante. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
 - La sous-destination « autres hébergements touristiques » ainsi que la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
- La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- Les éléments autorisés en secteur AXe

Dans le **secteur AXe**, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des services publics (notamment de la destination « Equipements d'intérêt

collectif et services publics »), dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En l'absence de construction générant une emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, elles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans l'ensemble des STECAL :

- Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise du STECAL. 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 cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable au sol sont autorisés dans les conditions énoncées par le SRADDET.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

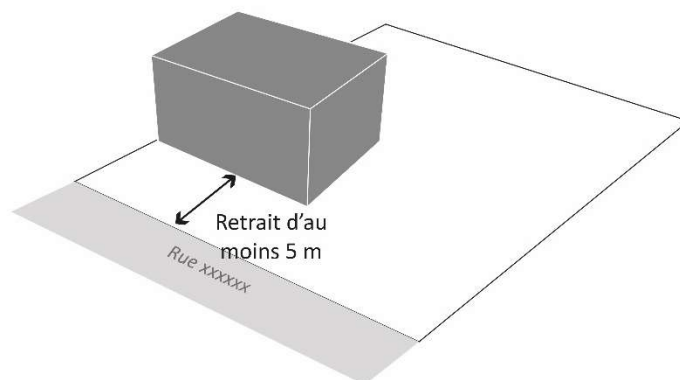
Les dispositions règlementaires ci-après cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « [PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES](#) », à l'exception des routes départementales.

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



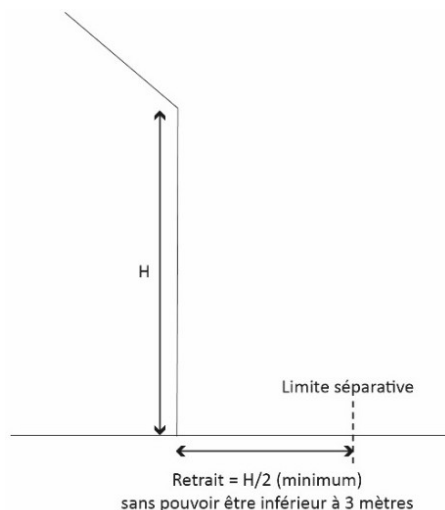
Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > 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,
- > lorsque qu'il s'agit d'une extension ou annexe à l'habitation un retrait inférieur ou l'alignement est possible,
- > lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,

> lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- > pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche ;
- > pour les annexes de moins de 20 m² ;

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions et installations agricoles

Les constructions et installations classées liées à une activité agricole de production et, le cas échéant, de commercialisation d'énergie par la méthanisation s'implantent à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées.

Logement de fonction agricole

Le logement de fonction s'implante à 100 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment d'exploitation nécessitant une présence permanente.

Annexes des habitations et abris pour animaux

La construction s'implante à 15 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

S'il s'agit d'un abri pour animaux, la construction annexe peut s'implanter à 50 mètres maximum de la construction principale. Il est rappelé qu'il fera par ailleurs application des règles d'éloignement, notamment vis-à-vis des habitations voisines, définies par le Règlement Sanitaire Départementale.

HAUTEUR

Constructions à usage d'habitation

Hauteur maximale de la construction principale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage.

Hauteur maximale des annexes : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions

Concernant les abris de jardin liés à un jardin familial, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la hauteur maximale à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine de même destination,
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles alternatives

La hauteur maximale ne s'applique pas aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

EMPRISE AU SOL

Constructions à usage d'habitation

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.

ARTICLE A 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

À travers la rédaction de cet article, la communauté de communes poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole.

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes (hors bâtiments à usage agricole et sauf impératifs techniques dûment justifiés).

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Pour les constructions à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton sur l'ensemble de la construction,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

Travaux sur bâtiments existants et les changements de destination

Les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec l'organisation originelle du bâti (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

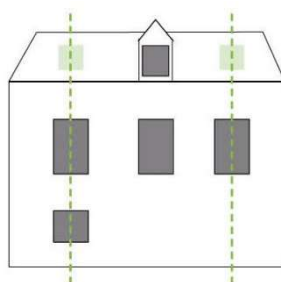
Constructions neuves à usage d'habitation

Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.



Les ouvertures des constructions sont majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins sauf dans le cas de la mise en de volets roulants avec panneaux photovoltaïques.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

Extensions et annexes des habitations

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 et baies des extensions et annexes peuvent être traitées dans un matériau différent de la construction principale (ex : bois quand la construction principale est en pierre).

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² 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 1000m² 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. »

De plus, les nouvelles constructions et extensions de la destination « exploitation agricole et forestière » de plus de 1 000m² d'emprise au sol, intègrent en toiture et/ou en façade du bâtiment, un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et/ou un système de végétalisation, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture.

_ARTICLE A 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES DE PLEINE TERRE

> 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.

PLANTATIONS

A moins d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité, le maintien des plantations existantes est à privilégier.

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

Constructions agricoles

Si les constructions projetées s'implantent sur un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, le projet prévoit la plantation d'une haie bocagère perpendiculaire à la pente en partie basse, à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la construction.

CLOTURES

Généralités

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,

- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

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 ne 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).

Règles alternatives

Des clôtures d'une hauteur maximale de deux mètres pourront être prévues pour la sécurisation des voies de chemin de fer ou en cas d'obligation liée à l'assurance.

ARTICLE A 5 : STATIONNEMENT

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

LEXIQUE

Définitions

Les définitions ci-après sont pour grande partie issue :

> De l'arrêté du 10 novembre 2016 (modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 et mis à jour par le Décret n°2023-195 du 22 mars 2023) définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu,

> Du lexique national de l'urbanisme. Ce lexique vise notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Ce lexique a été complété et les définitions nationales ont parfois été précisées, notamment pour les adapter au contexte local.

_ACCES

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTERE

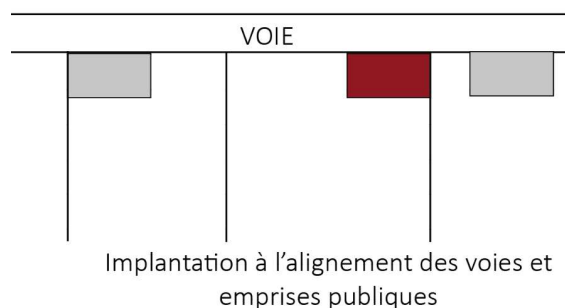
Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

_AFFOUILLEMENT

Tous travaux de déblais

_ALIGNEMENT

L'alignement est limite du domaine public au droit des parcelles privées. En l'absence de plan d'alignement, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.



_ANNEXE

Cf. « Construction annexe »

_ARBRE BASSE TIGE

Arbre atteignant à terme moins de 5 m de hauteur. Il peut s'agir d'arbres fruitiers par exemple.

_ARBRE HAUTE TIGE

Arbre atteignant à terme au moins 5 m de hauteur.

_ARTIFICIALISATION

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage (article L101-2-1 du Code de l'urbanisme).

_BATIMENT

Construction couverte et close.

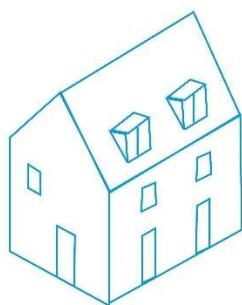
_BERGE

Ligne de contact terrestre avec l'eau acceptée comme zone délimitée par le niveau d'eau le plus haut et le plus bas (entrée, sortie).

_CHANGEMENT DE DESTINATION

Donner, avec ou sans travaux, à toute partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors.

_CHIENS ASSIS



Chiens-assis

_CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

> Construction existante

Construction reconnue comme légalement construite et dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dans le présent règlement, le terme construction existante s'entend par les constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLUi.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

> Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

> Construction annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Dans le cadre de ce règlement, les annexes accolées à la construction principale sont considérées comme des extensions.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines, etc.

> Construction légère

Construction transportable et/ou démontable

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Cette liste est la version des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme modifiée par le Décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique : 1. les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code de tourisme), 2. les villages de vacances (L.325-1 du code de tourisme ; articles D. 325-1 à D. 325-3-4 du code de tourisme) ; 3. les maisons familiales de vacances (Articles D. 325-13 à D. 325-22 du code de tourisme)
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs. Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

	destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

EGOUT DU TOIT :

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade (sauf débords de toiture importants) et par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

ÉLEMENTS ARCHITECTURAUX :

Ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que corniche, auvent, bandeau, brise-vue, soubassement, appui de baie, ouvertures (lucarnes ...), etc. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des

moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

L'encorbellement désigne toute saillie qui porte à faux au nu d'un mur, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre, et plus saillantes les unes que les autres.

_ÉLEMENTS TECHNIQUES

Ouvrages de toitures tels que cheminées, conduits de fumée, cages d'ascenseur, groupes réfrigérants, climatiseurs, etc. ...

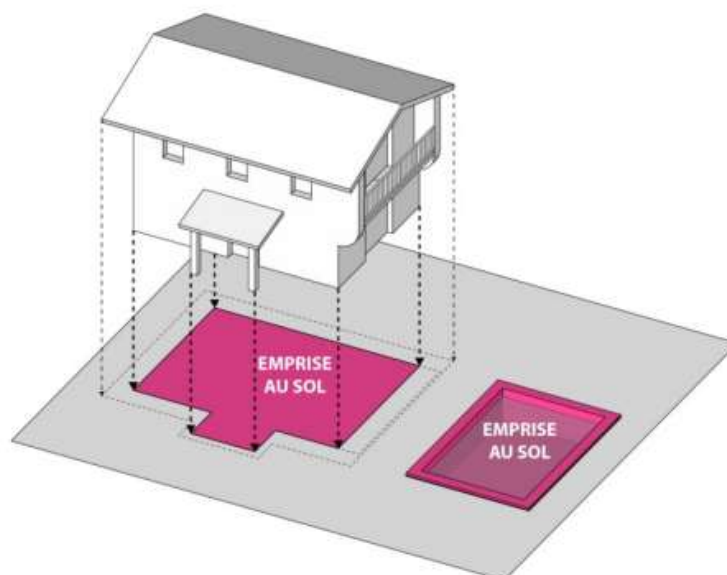
_EMPRISE PUBLIQUE :

Ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, emprises ferroviaires, cours d'eaux, canaux ...

_EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola, etc.) est inclus dans le calcul de l'emprise au sol. Une piscine est également constitutive d'emprise au sol.



_EXTENSION

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien fonctionnel avec la construction existante.

_FAÇADE

Ensemble de ses parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

_FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie. Il s'agit du point le plus haut de la construction (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

_FORME SIMPLE

Ensemble des contours d'une construction en fonction de ses parties de forme régulière géométrique, et symétrique (carrée ou rectangulaire).

_RESIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT

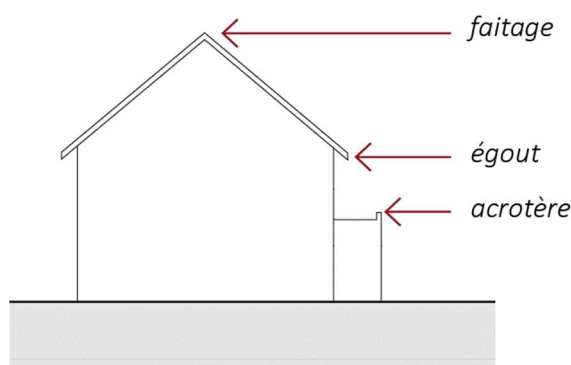
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. - Article R111-51 du Code de l'Urbanisme –

_HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade, d'une clôture ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

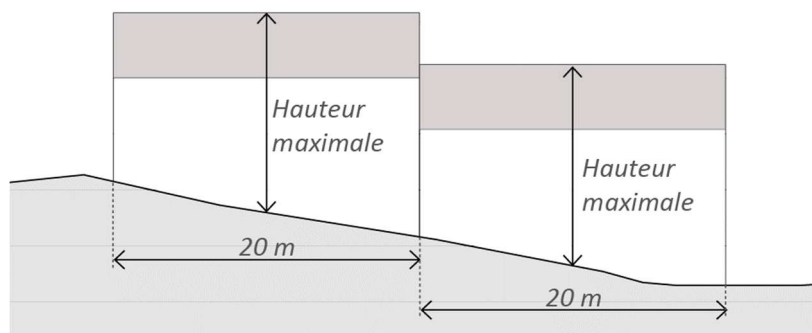
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



Cas particulier des constructions et clôtures dans la pente :

Lorsque le terrain d'implantation est en pente, les linéaires de clôture et façades des constructions sont divisées en sections de 20 mètres dans le sens de la pente, pour le calcul de la hauteur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



_HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. - Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

HABITAT « INSOLITE »

Hébergement original, exotique, atypique, de par sa forme, et qui sort du cadre usuel de l'habitat traditionnel. Il est construit avec des matériaux naturels ou novateurs et s'intègre aisément dans le paysage. Il est aussi très différent du cadre règlementant les hébergements touristiques marchands classiques. Il correspond à des hébergements légers de loisirs de type (ex non exhaustif) : yourte, bulle, cabane habitable dans les arbres, roulotte, tonneau aménagé, etc.

INSTALLATION

Ouvrage fixe et pérenne ne générant pas un espace utilisable par l'Homme. Les installations sont donc des ouvrages dans lesquels l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Par exemple, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

LIMITES SEPARATIVES

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

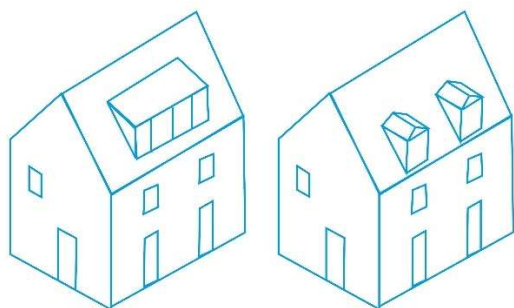
Le local accessoire dépend, ou fait partie intégrante, d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, restaurant d'entreprises, crèche d'entreprise, showroom, petite surface de vente au détail dans un commerce de gros, bureaux pour une industrie, etc.

Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

LUCARNE (SCHEMA NON EXHAUSTIF)



Lucarne rampante Lucarne à 2 pans

_PLEINE TERRE

Espace non construit perméable sur une profondeur de 10m à compter de sa surface. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux. Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. - Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

_SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » - Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

_TERRAIN DE CAMPING

Terrain aménagé ayant une capacité d'accueil supérieure à six emplacements ou 20 personnes, destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Il est constitué d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

_TERRAINS FAMILIAUX

Les terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé (locatifs ou en pleine propriété) réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou

privées en vue de l'installation de résidences mobiles à côté de bâtiments en dur. Ils sont notamment destinés à l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Un décret (26/12/2009) prévoit les modalités relatives à la mise en œuvre d'un terrain familial.

_UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

_VOIES PUBLIQUES

Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

_ZONE DE REFUGE

Niveau de plancher couvert et habitable accessible directement par l'intérieur du bâtiment situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation.

ANNEXES

1. Architecture de la reconstruction

(source fiches CAUE Manche)

Pour beaucoup de bourgs et de villes de France, la Reconstruction marque l'apparition d'un bâti dont la valeur reste encore aujourd'hui trop souvent mal perçue. Née dans l'urgence et influencée par l'industrialisation, l'architecture de l'après-guerre n'en est pas moins le fruit d'un grand soin dans sa conception. Elle témoigne d'un travail et d'une créativité immense qui peut paraître surprenante, compte tenu des conditions de précarité de la période d'après-guerre.

douceur et brutalité

Toutefois, conscients des effets de standardisation des mises en œuvre industrielles, architectes et ingénieurs vont s'attacher à développer les modénatures des bâtiments en y introduisant un rapport privilégié et permanent à l'Art et à l'Artisanat d'Art. Ainsi les éléments de second œuvre accompagnant l'expression des bâtiments, ferronneries, balcons, corniches, poignées de porte, rampes d'escalier, garde-corps, apporteront une réelle sensibilité au langage de la Reconstruction. La qualité de ces détails sera souvent rapportée par opposition à des expressions de façades nettement plus sobres dans leurs traitements.

être normand et européen à la fois

L'attachement aux racines régionales et l'adhésion à des sentiments plus cosmopolites (vigoureusement encouragée par les théories de l'architecture internationale d'avant-guerre) constitueront les bases de la conception architecturale de ce monde nouveau. Dès lors, cette marque d'humanité s'attachera à proposer une Reconstruction réunissant, le plus souvent, des savoirs-faire locaux et des cultures plus universelles afin d'en tenter une généreuse synthèse. Cette volonté, force de toute une génération, expliquera la portée philosophique, l'engouement et l'exceptionnelle dimension culturelle de ce patrimoine singulier.

ré-inventer en continuité

En Basse-Normandie, les architectes en charge de la Reconstruction vont ainsi parvenir à un étonnant mélange de tradition et de modernité. L'architecture de la Reconstruction recouvrira ainsi une grande variété de formes et d'emprunts stylistiques qui, loin de la situer comme rupture, l'inscrira plutôt dans une continuité avec l'histoire des hommes, des lieux et des cultures.



ouvrir à l'universalité

Face aux horreurs de la guerre, il en résultera, au lendemain du conflit, un énorme besoin pour toutes les nations d'exprimer leur part d'humanité. Entre douleur et messages d'espoir, la part offerte aux artistes (plasticiens, sculpteurs, etc.) mais aussi aux artisans d'art (maîtres verriers, maîtres tapissiers, etc.) de produire des œuvres au cœur du projet de la Reconstruction permettra d'ouvrir à l'universalité et constituera un rappel permanent à la déclaration des droits de l'homme établie par les Nations Unies en 1948.

du traditionnel au standard

Au cours des deux guerres mondiales, la France a perdu une grande partie de ses artisans (charpentiers, maçons, menuisiers, etc.) et de ses savoirs-faire, parfois très anciens, liés aux techniques du bâtiment. Face à l'urgence de relogement des populations sinistrées, cette carence de main d'œuvre va très rapidement extraire le bâtiment de son mode traditionnel pour aboutir à une préfabrication et une normalisation de ses systèmes constructifs.

architecture fraternelle

Les architectes tentent avant tout de reconstruire sans ignorer ce qui s'est passé. Au contraire, il s'agit bien de tirer les leçons immédiates d'une tragédie sans précédent. Très rapidement, les concepteurs de l'époque, architectes, artistes, ingénieurs, urbanistes, philosophes vont travailler conjointement autour d'un modèle de société basé sur la solidarité.

figure du temps

L'architecture de la Reconstruction mènera également un important travail de sculpture, ronde bosse ou bas-relief, généralement offerts en agrément de l'espace public (mise en scène de halls d'immeubles, parvis d'écoles, escaliers urbains). Assemblages, reliefs et motifs sculptés feront ainsi l'objet d'une attention permanente dans leurs épures et proposeront des thèmes autour de la réconciliation et de l'apaisement.

un mobilier sur mesure

La finalisation de l'architecture de cette époque sera souvent accompagnée par la création d'un mobilier sur mesure. Le cas le plus fréquent concerne les édifices religieux : du baptistère à l'autel en passant par les bancs, ce mobilier d'une exécution extrêmement soignée aura marqué toute une époque.

dans la société des années 50

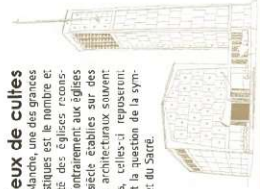
L'habitat



Les bâtiments publics auront été les premiers à être reconstruits. Ils seront souvent les porteurs de la composition urbaine. L'expression architecturale et la qualité d'exécution de ces constructions forment aujourd'hui une part importante du Label Patrimoine du 20^e siècle.



Les lieux de cultes



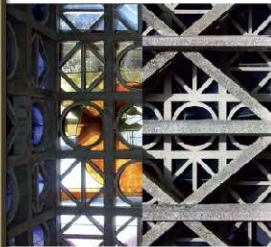
Les bâtiments d'activités économiques ont également subi des dommages de guerre. Intégrés à la ville, ces bâtiments participent autant à la qualité urbaine que des bâtiments liés à la culture ou au logement... Pour les bâtiments agricoles, la majeure partie d'entre eux ont généralement été reconstruits avec le même soin que l'ensemble de la production de cette époque. Cependant, il se sont avérés bien souvent obsolètes au regard de l'évolution rapide des pratiques agricoles de l'après-guerre.



proposer de nouveaux procédés constructifs

La lumière naturelle

À l'instar du Mouvement Moderne, faire entrer largement la lumière naturelle dans les bâtiments sera une caractéristique importante de l'architecture de la Reconstruction. Cette recherche d'une lumière toujours plus maîtrisée, associée aux nouvelles possibilités constructives qu'engendrent les nouvelles typologies d'ouvertures. Ainsi apparaîtront notamment en pavés de verre, d'australs de béton qui apporteront de grandes qualités à la fois pour le confort et l'esthétique.



Le pavé de verre, déjà utilisé avant-guerre, va prendre une place considérable. Les nouveaux procédés vont ainsi permettre de réaliser des pans de mur entièrement lumineux, sans que l'on puisse voir l'intérieur de la construction. L'assemblage et l'insertion de ces blocs vont être le prétexte à des compositions variées.



Les structures participent ainsi pleinement à l'expression architecturale des bâtiments. Souvent, le système poteaux-poutres, lisible en façade, est assumé et révélé. Il crée hiérarchie et rythme à l'extérieur et permet une organisation plus libre des espaces à l'intérieur.



Les modénatures.



et une richesse de mises en œuvre et de matières

Le vitrail des édifices religieux fait l'objet de nouvelles techniques de mise en œuvre. Les morceaux ou cailles de verre de forte épaisseur ne sont plus forcément sertis dans des plombs mais rivés dans un bain de mortier, constituant ainsi des panneaux préfabriqués à insérer dans une ossature ou une maçonnerie.



Un grand soin a été apporté dans le choix des Sables, mris, quarts et silex entrant dans la composition des matériaux, des éléments préfabriqués, des éléments fabriqués.

de remplissage et entourages de portes, de fenêtres, tantôt la surface est lissée, lavée avant la prise, bouchardée pour la briser, tantôt le grain est cassé pour faire ressortir sa matière, sa rugosité, il est nettoyé pour laisser voir sa forme, sa couleur.

La pierre est utilisée en moellons. Le joint est épais. C'est l'appareillage, le calepinage et la couleur de la pierre qui forment une matière, un caractère décoratif.

Ces combicisions multiples, ces confrontations de matières concourent à la variété de l'architecture de la Reconstruction et à sa richesse. Elle varie de ville à ville, de village à village, de maison à maison. Elle est subtile et difficile à appréhender dans une vision générale et globale. Elle se saisit et s'apprécie dans la perception et l'attention du détail, dans une approche presque tactile de l'architecture.



2. Le bâti ancien du Saint-Lois et du Coutançais

(source fiches CAUE Manche)

Une identité architecturale particulière



Sobre mais doté de dimensions généralement imposantes, le bâti ancien du centre Manche possède beaucoup de

caractère. Dans le Coutançais, la disposition régulière des ouvertures et l'usage de lucarnes-frontons confèrent aux habitations une élégance qui évoque l'architecture classique. Les constructions du Saint-Lois, par des façades moins ordonnées et une maçonnerie irrégulière, affichent une allure rustique, magnifiée par la beauté de la texture des pierres.

› Des constructions diversifiées



L'organisation de la vie rurale a généré une importante variété de constructions. Aux habitations s'ajoutent des annexes, autrefois nécessaires aux besoins domestiques (caves, boulangeries, puits...), ainsi que des bâtiments agricoles.



› De grands volumes bâtis

Les constructions sont de grande taille, surtout dans le Coutançais. À l'est, dans les secteurs de Saint-Lô, Tessy-sur-Vire et Torigni-sur-Vire, le bâti possède des proportions plus modestes.



› Des bâtiments juxtaposés



Cette configuration produit des ensembles plus ou moins réguliers, selon que les extensions prolongent ou non le volume des constructions.

› Des habitations orientées vers le sud



Les ouvertures des habitations étaient pratiquées sur les façades bénéficiant de la meilleure exposition au soleil, les façades nord étant pratiquement aveugles.

› Une implantation en pied ou à flanc de colline

Il s'agissait d'éviter autant que possible les plateaux et les sommets ventés ainsi que les fonds de vallées humides, tout en restant à proximité des points d'eau.

› Des fermes à cour ouverte ou à bâti dispersé

Le bâti des exploitations agricoles est généralement organisé autour de cours qui restent ouvertes, avec disposition des constructions en L, en U ou en ensembles parallèles, sans se rejoindre aux angles de la cour. Dans le Saint-Lois, on note la présence de quelques fermes à cour fermée dont les bâtiments sont jointifs ou reliés entre eux par des murs.



les murs



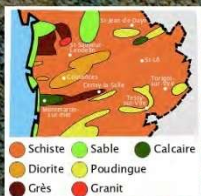
Schiste



Diorite



Calcaire



● Schiste ● Sable ● Calcaire
● Diorite ● Poudingue ● Grès ● Granit



Poudingue rouge



Grès



Mur constitué de divers minéraux

La pierre est le matériau le plus utilisé du centre Manche. Toutefois, la terre représente une proportion importante de la maçonnerie, quand elle ne constitue pas le matériau principal des constructions, comme aux environs de Saint-Jean-de-Daye.

Les constructions en pierre

Des minéraux variés

Le schiste brun est la pierre la plus courante; il est caractéristique du Saint-Lois. La diorite est présente dans le Coutançais, et la pierre de Montmartin (calcaire gris-clair) sur la côte. Le poudingue rouge et le grès ocre sont plus rares. Aux alentours de Saint-Malo-de-la-Lande et Montmartin-sur-Mer, les murs associent souvent plusieurs minéraux. Le granit est fréquemment utilisé pour les encadrements de baies.

Plusieurs types d'appareils:

» **les moellons**, pierres façonnées en rectangles courts et assez réguliers



» **les appareils irréguliers**, en pierres peu retouchées de différents calibres. Ce type d'appareil est courant dans le Saint-Lois où les pierres présentent un aspect allongé et éclaté.



Les murs anciens, maçonnés à la terre, possèdent une forte épaisseur qui garantit leur assise. Ils étaient dépourvus de joints, à l'exception des environs de Montmartin-sur-Mer, où l'on produisait de la chaux. Les pierres du parement extérieur étaient inclinées pour éviter la pénétration de l'eau de pluie à l'intérieur du mur.

À noter les escaliers extérieurs, assez fréquents dans le Coutançais.



Les constructions en terre

Mâsse et gazons d'argile

La terre entre en proportions variables dans la construction des murs, souvent épais, pour assurer une forte inertie thermique. Riche en éclats de pierre, elle a été mise en œuvre selon deux techniques:

» **la mâsse**, mélange de terre argileuse et de fibres végétales, monté à la fourche, produit des murs d'allure monolithique



mâsse

» **les gazons d'argile**, blocs de terre crue assemblés avant qu'ils ne soient secs en lits horizontaux ou plus rarement obliques. Cette technique est surtout caractéristique du Coutançais.



gazons d'argile



Les murs reposent toujours sur un soubassement en pierre qui limite les remontées d'humidité, empêchant la terre de se déliter.



Dans la région de Saint-Sauveur-Lendelin, les entrails des charpentes ressortent fréquemment de la partie supérieure des murs et sont bloqués par des clefs en bois. Ils assurent la liaison et la stabilité des murs.



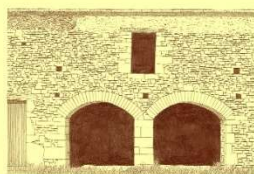
les ouvertures et menuiseries

la toiture



Les ouvertures

Les ouvertures sont toujours plus hautes que larges. Leur disposition en façade est aléatoire ou ordonnée, comme en témoignent les habitations du Coutançais.



Dans les murs en pierre, les encadrements sont généralement en pierre de taille. Sur le Saint-Lois, jambages et linteaux sont souvent en plaquettes de pierre ou en bois.

Dans les murs en mâsse, les encadrements sont en bois. Cependant, jambages et linteaux, sont souvent absents, notamment sur les bâtiments agricoles.

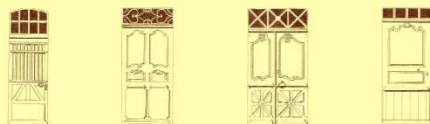
Les linteaux droits monolithiques sont les plus courants. Dans le Coutançais, ils sont presque toujours soulagés par un arc de décharge; dans le Saint-Lois, les arcs surbaissés constitués de pierres montées à chant sont fréquents. Plus rares, les arcs en plein cintre sont néanmoins présents sur l'ensemble du centre Manche.



La brique, courante dans le centre Manche, témoigne d'une construction postérieure à 1850.

Les menuiseries

Les fenêtres sont à grands carreaux et les volets constitués de planches assemblées par des traverses horizontales. Les volets sont parfois remplacés par des barreaux métalliques.



À battant simple ou double, les portes d'entrée peuvent être dotées d'un volet mobile en partie haute (viquet) et être surmontées d'une imposte vitrée, impostes et vantaux étant parfois décorés pour personnaliser la maison.

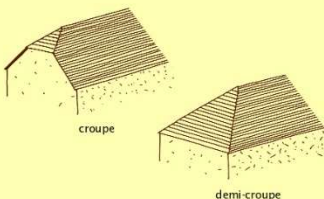
La couverture

Les toits sont à deux pentes, comprises entre 45 et 55 degrés.

Les croupes et demi-croupes sont nombreuses, sauf le long du littoral et à l'est du Saint-Lois.

Le chaume a progressivement été remplacé par l'ardoise et la tuile mécanique.

La tôle, quant à elle, a sauvé de nombreux bâtiments.



Les lucarnes

Deux types de lucarnes sont essentiellement présents dans le centre Manche :

› **les lucarnes en bâtière** (deux versants), de proportions plus hautes que larges

› **les lucarnes-frontons** (triangulaires), dites "à la coutançaise".

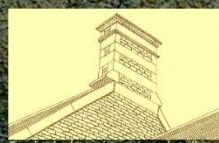
D'une manière générale, les lucarnes sont situées à l'aplomb des façades, et non en retrait.



Lucarne en bâtière



Lucarne-fronton



Souche de cheminée en pierre de taille



Souche de cheminée en brique

Les cheminées

Les souches de cheminées sont systématiquement implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons ou sur les murs de refend. Elles sont souvent de facture soignée : l'usage de pierre de taille est fréquent, même sur les édifices modestes, afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage. Par ailleurs, les souches en brique sont beaucoup plus nombreuses que dans le Cotentin et le Sud Manche, témoignant de la présence de nombreux gisements d'argile et de briqueteries.

3. Essences exotiques envahissantes en Normandie

(source Conservatoire d'espaces naturels Normandie – programme régional PREE)

QU'EST-CE QU'UNE ESPÈCE EXOTIQUE ENVAHISSANTE ?

Une espèce exotique envahissante (EEE, auparavant appelée «espèce invasive») est une espèce animale ou végétale introduite par l'Homme, de manière fortuite ou volontaire, en dehors de sa zone géographique d'origine.

La prolifération de ces espèces perturbe les écosystèmes, les habitats ou les espèces locales. Ces espèces s'installent souvent suite à une perturbation et l'artificialisation des milieux ainsi qu'à l'absence de régulateurs naturels (climat, prédateurs, etc.).



En Normandie, il existe 117 espèces végétales exotiques envahissantes, dont 10 classées en priorité 1 pour des actions de connaissance et de contrôle.



MODE D'EMPLOI DE CE NUancier

Ce nuancier sur les espèces exotiques envahissantes est une aide à la détermination. Attention, certaines espèces ressemblantes peuvent être autochtones, voire patrimoniales et réglementées.

En cas de doute sur l'espèce, n'hésitez pas à contacter l'équipe du PREE. De même, renseignez-vous avant d'entreprendre des actions de gestion. Certaines opérations sont dangereuses, réglementées ou peuvent faire empirer la situation si toutes les précautions ne sont pas prises.

LÉGENDE DU CALENDRIER DES OBSERVATIONS

	OBSERVATION		FLORAISON		FRUCTIFICATION
	NON VISIBLE		SPORULATION		GRENAISON

GLOSSAIRE

- ➔ **Amphibie** : capable de vivre à l'air ou dans l'eau
- ➔ **Barbillon** : filament charnu aux bords de la bouche de certains poissons
- ➔ **Foliole** : petites feuilles qui forment une feuille composée (la feuille du trèfle est composée de trois folioles)
- ➔ **Grenaison** : formation de la graine dans les plantes
- ➔ **Immergé** : pour une plante, qui croît sous l'eau
- ➔ **Irisations** : décomposition de la lumière en couleurs de l'arc-en-ciel
- ➔ **Lancéolé** : en forme de fer de lance
- ➔ **Pédoncule** : queue d'une fleur
- ➔ **Pétiole** : queue d'une feuille
- ➔ **Sessile** : attaché directement, sans pétiole
- ➔ **Sporulation** : production, émission de spores
- ➔ **Verticillée** : groupe de plus de deux feuilles qui naissent au même niveau sur la tige

Credit photo : CEIN Normandie, Pixabay et Shutterstock
 Conception graphique : Claire Faiez, Responsable communication au CEIN Normandie
 Publication éditée par le CEIN Normandie
 Impression : Imprimerie Abaco / Décembre 2021

AILANTE GLANDULEUX

AILANTHUS ALTISSIMA



J F M A M J J A S O N D

Cet arbre possède des feuilles qui dégagent une odeur désagréable au froissement. Elles sont alternes et divisées en 6 à 12 paires de folioles lancéolées.



ORIGINE
ASIE ORIENTALE
OCÉANIE



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ÉCONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Cet arbre a été introduit pour ses capacités esthétiques mais aussi pour élever le Bombyx de l'ailante (*Samia cynthia*), papillon de nuit utilisé pour la production de soie.

AMBROISIE À FEUILLES D'ARMOISE

AMBROSIA ARTEMISIIFOLIA



J F M A M J J A S O N D

L'Ambrosie à feuilles d'Armoise a des feuilles vertes, velues, de forme triangulaire et profondément découpées. L'Armoise commune, espèce proche, a des feuilles à la face inférieure blanchâtre ou grisâtre, qui dégagent une odeur marquée de génépi ou d'estragon quand on les froisse. Les inflorescences se présentent en épis dressés.



ORIGINE
AMÉRIQUE
DU NORD



IMPACTS
SANITAIRE
ÉCONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le pollen de cette plante est très allergisant, ce qui justifie son enjeu sanitaire. Attention aux mélanges «graines à oiseaux» vendus dans le commerce qui sont un vecteur de dissémination.

AZOLLA FAUSSE-FOUGÈRE

AZOLLA FILICULOIDES



J F M A M J J A S O N D

Petite fougère aquatique, cette plante annuelle flotte librement à la surface de l'eau et forme des tapis pouvant être très denses, de coloration bleu-vert ou rougeâtre. Les feuilles, appelées frondes, sont petites, alternes, et se superposent en recouvrant la tige à la manière d'écailles. La prolifération de cette espèce est aléatoire et imprévisible.



ORIGINE
CONTINENT
AMÉRICAIN



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ÉCONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Cette espèce vit en symbiose avec une cyanobactérie pouvant fixer l'azote. Cette petite fougère se reproduit le plus souvent par fragmentation des tiges.

BUDDLÉIA - ARBRE À PAPILLON

BUDDLEJA DAVIDII



J F M A M J J A S O N D

Le Buddléia est un arbrisseau de 2 à 5 mètres. Il a des feuilles opposées et lancéolées à bords légèrement dentés. Glabres sur la face supérieure, elles sont grisâtres et duveteuses en-dessous. Les fleurs sont de couleur lilas avec un cœur orangé, tubuleuses et regroupées en grappes pointues.



ORIGINE
ASIE
ASIE ORIENTALE (CHINE)



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ÉCONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Son surnom «d'arbre aux papillons» est galvaudé: son nectar est de piètre qualité alors qu'il est très attractif (odeur et couleur), ses feuilles ne permettent pas de nourrir les chenilles et il prend la place d'autres végétaux qui eux sont plus favorables au cycle de vie des papillons !

GRIFFE DE SORCIÈRE

CARPOBROTUS EDULIS



La Griffes de sorcière est une plante herbacée vivace rampante. Les fleurs, pouvant aller du jaune clair au rose, donneront un fruit chamu en forme de figue. Les feuilles sont charnues et opposées, à trois angles : une coupe de la feuille forme un triangle équilatéral.



ORIGINE
AFRIQUE DU SUD



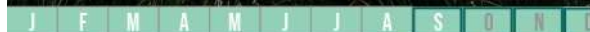
IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

Son fruit, appelé «figue de mer» est comestible, c'est un des rares fruits salés au monde. Un seul individu peut finir par recouvrir 20 m² sur 50 cm d'épaisseur en seulement 10 ans de vie!

HERBE DE LA PAMPA

CORTADERIA SELLOANA



L'Herbe de la Pampa fait partie de la famille des Poacées, comme le blé ou le riz. Pouvant atteindre 4 mètres de hauteur, ses feuilles linéaires ont une couleur vert glauque, et sont arquées et retombantes. Les fleurs blanches sont regroupées au sommet de tiges érigées et forment une sorte de «plumeau» blanc.



ORIGINE
AMÉRIQUE
DU SUD



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
SANITAIRE

LE SAVIEZ-VOUS ?

En plus de son impact environnemental en colonisant une large gamme de milieux, cette plante présente des risques sanitaires : son pollen est allergisant, ses feuilles sont très coupantes et les risques d'inflammation sont élevés.

CRASSULE DE HELMS

CRASSULA HELMSII



J F M A M J J A S O N D

La Crassule de Helms est une plante amphibie. En milieu aquatique, elle aura des tiges allongées et grêles. En milieu terrestre, les tiges sont courtes et plus robustes. Les feuilles sont charnues (en phase terrestre), opposées, sessiles, linéaires et pointues. La plante se reproduit de manière végétative par fragmentation de tiges et production de turions (bourgeons souterrains).



ORIGINE
OCÉANIE



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ECONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

C'est une espèce très menaçante en pleine expansion sur le nord-ouest de la France mais dont la commercialisation est toujours autorisée à l'heure actuelle. Un fragment avec un nœud supérieur à 5 mm est suffisant pour bouturer.

POMME ÉPINEUSE - HERBE À LA TAUPE

DATURA STRAMONIUM



J F M A M J J A S O N D

La Datura est de la famille des Solanacées, comme la pomme de terre ou la tomate. Les feuilles sont opposées, de forme ovale et dentées et d'une couleur vert sombre. Les fleurs sont généralement blanches, mais peuvent parfois être violacées et insérées seules à l'aisselle des feuilles. Le fruit, de la taille d'une noix, est une capsule à 4 valves et recouvert d'épines.



ORIGINE
AMÉRIQUE
CENTRALE



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
SANITAIRE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Importée en Europe comme narcotique au 18^e siècle, cette plante toxique occasionne des pertes de rendement et de qualité dans les cultures. L'ensemble de la Datura est toxique et peut provoquer des empoisonnements, même à faible dose.

ÉGÉRIE DENSE - ÉLODÉE DENSE

EGERIA Densa



J F M A M J J A S O N D

L'Égérie dense est une plante vivace, immergée et enracinée. Ses feuilles sont verticillées par 4 ou 5, légèrement dentelées. Elles font 2 à 3 cm de long sur 0,5 cm de large. Les fleurs sont petites, blanches, à 3 pétales et portées à la surface de l'eau par un long pédoncule.



ORIGINE
AFRIQUE DU SUD



IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

Très utilisée en aquariophilie (et dans les bassins d'agrément), cette espèce a maintenant une répartition cosmopolite : on la trouve sur quasiment tous les continents.

MIMULE TACHETÉE

ERYTHRANTHE GUTTATA



J F M A M J J A S O N D

La Mimule tachetée a des tiges creuses, dressées et non ramifiées. Les feuilles sont opposées, irrégulièrement dentées, de forme ronde à ovale. Les fleurs tubulaires jaunes sont tachées de rouge et regroupées au sommet de la tige.



ORIGINE
AMÉRIQUE DU NORD



IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les amérindiens et les premiers colons utilisaient cette plante comme substitut au sel, en raison de sa capacité à capter le sel du sol.

RHUBARBE GÉANTE - GUNNÉRA DU CHILI

GUNNERA TINCTORIA



J F M A M J J A S O N D

La Rhubarbe géante est une grande plante herbacée, ses feuilles pouvant atteindre 1,5 à 2 m de diamètre. L'inflorescence en forme de cône est également impressionnante et peut mesurer jusqu'à 1 mètre.



ORIGINE
AMÉRIQUE DU SUD



IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

En dépit de son nom, ce n'est pas une rhubarbe. Il est possible d'obtenir une teinture noire grâce à ses racines, d'où son nom «*tinctoria*».

BERCE DU CAUCASE

HERACLEUM MANTEGAZZIANUM



J F M A M J J A S O N D

La Berce du Caucase est une plante herbacée annuelle pouvant atteindre 5 mètres de haut. Ses feuilles sont également impressionnantes avec des dimensions de 1 mètre de long pour 0,5 mètre de large. Les grandes ombelles (plus de 50 rayons) portent de petites fleurs blanches. La tige est creuse, cannelée et ponctuée de taches rouges.



ORIGINE
EURASIE



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
SANITAIRE

LE SAVIEZ-VOUS ?

La sève de la Berce du Caucase est phototoxique : une exposition au soleil (ultraviolets) peut entraîner des brûlures de la peau au 3^e degré. Un seul pied de Berce du Caucase peut produire jusqu'à 10 000 graines.

HYDROCOTYLE FAUSSE-RENONCULE

HYDROCOTYLE RANUNCULOIDES



J F M A M J J A S O N D

L'Hydrocotyle fausse-renoncule est une plante amphibie vivace. Ses feuilles en forme de haricots sont flottantes ou émergentes à la surface de l'eau. La feuille est échancrée jusqu'à l'insertion du pétiole.



ORIGINE
AMÉRIQUE DU NORD



IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

L'Hydrocotyle fausse-renoncule est une plante à croissance rapide, elle peut croître de 20 cm par jour !

BALSAMINE DE L'HIMALAYA

IMPATIENS GLANDULIFERA



J F M A M J J A S O N D

Les tiges de la Balsamine de l'Himalaya sont creuses, d'une coloration vert translucide à rougeâtre, avec de larges nœuds et présentant des glandes. Les feuilles sont opposées ou verticillées par 3, lancéolées et dentées. Les fleurs disposées en grappes ont une coloration allant du blanc au pourpre.



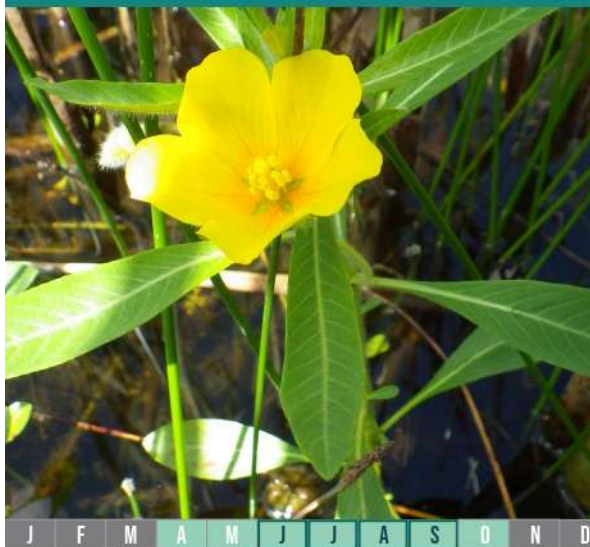
ORIGINE
ASIE CENTRALE ET
ORIENTALE



IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

En produisant 500 à 5 000 graines par pied et en les projetant jusqu'à 5 mètres, cette plante dispose d'une grande capacité de propagation !

JUSSIE À GRANDES FLEURS ET JUSSIE RAMPANTE*LUDWIGIA GRANDIFLORA - LUDWIGIA PEPLOIDES*

Les Jussies sont des plantes amphibiennes enracinées. Les feuilles sont alternes et ovales sur les parties immergées et peuvent être disposées en rosettes flottantes. Les feuilles sur les tiges érigées sont lancéolées et portent des fleurs jaunes.



ORIGINE
AMÉRIQUE
DU SUD



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ECONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les herbiers de Jussie peuvent doubler leur biomasse en 15 jours.

MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL*MYRIOPHYLLUM AQUATICUM*

Les feuilles vert glauque très découpées sont insérées par 4 à 6 le long de la tige. Les tiges s'érigent hors de l'eau jusqu'à 40 cm et forment des «petits sapins». Les très petites fleurs blanches (1 mm) sont portées par un long pédoncule à l'aisselle des feuilles.



ORIGINE
AMÉRIQUE
DU SUD



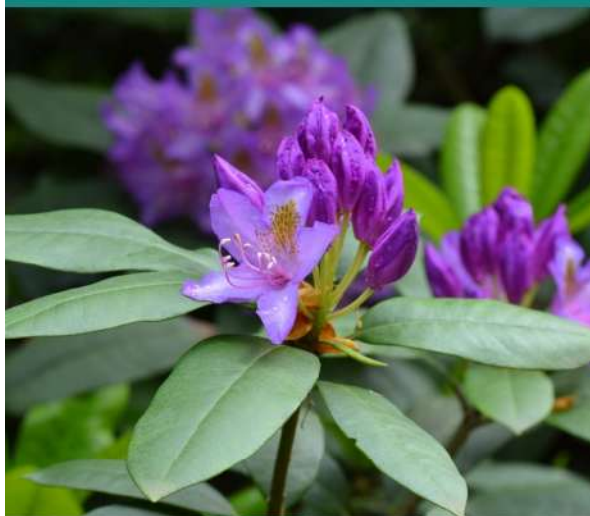
IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ECONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

Il n'y a pas de reproduction sexuée en France, seuls des individus femelles ont été observés. La reproduction se fait par allongement et fragmentation des tiges.

RHODODENDRON DES PARCS

RHODODENDRON PONTICUM



J F M A M J J A S O N D

Cet arbuste peut mesurer jusqu'à 5 mètres de haut. Ses feuilles simples sont persistantes et coriaces. Les fleurs sont violet-pourpres et font de 3,5 à 5 cm de diamètre.



ORIGINE
ASIE OCCIDENTALE



IMPACT
ENVIRONNEMENTAL

LE SAVIEZ-VOUS ?

Toutes les parties de la plante sont toxiques et le miel produit à partir de ses fleurs est appelé «le miel qui rend fou» car il contient une toxine, la grayanotoxine.

SÉNEÇON DU CAP

SENECIO INAEQUIDENS



J F M A M J J A S O N D

Le Séneçon du Cap a une forme de petit buisson caractéristique, avec de nombreuses tiges couchées à la base puis dressées. Les feuilles sont sessiles voire embrassantes. Les fleurs sont jaunes.



ORIGINE
AFRIQUE DU SUD



IMPACTS
ENVIRONNEMENTAL
ECONOMIQUE

LE SAVIEZ-VOUS ?

La plante aurait été introduite par des graines accrochées à des toisons de moutons. Cette plante est toxique pour le bétail, en particulier pour les chevaux, et peut causer de graves lésions au foie.

Liste complémentaire (plantes exotiques envahissantes avérées de Normandie) :

Nom scientifique (TaxRef 7)	Nom vernaculaire
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanthé glanduleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddléia du père David
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux ébénier
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-palme
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier d'automne
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Verge d'or du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Verge d'or géante
<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978	Spartine anglaise
<i>Symphytotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées

A : avéré, P : potentielle, AS : à surveiller, ns : non signalé dans la région concernée

Source : Observatoire des plantes vasculaires exotiques envahissantes de Normandie mai 2019

4. Essences d'arbres et d'arbustes préconisées

La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.
Le thuya et le Laurier palme sont fortement déconseillés.

Les essences suivantes sont recommandées :

ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES BOCAGERES
ARBRES DE HAUT JET
ALISIER TORMINAL (<i>Sorbus torminalis</i>)
AULNE GLUTINEUX (<i>Alnus glutinosa</i>)
CHÂTAIGNIER (<i>Castanea sativa</i>)
CHÊNE PÉDONCULÉ (<i>Quercus robur</i>)
CHÊNE PUBESCENT (<i>Quercus pubescens</i>)
CHÊNE SESSILE (<i>Quercus petraea</i>)
CORMIER (<i>Sorbus domestica</i>)
HÊTRE (<i>Fagus sylvatica</i>)
MERISIER (<i>Prunus avium</i>)
NOYER COMMUN (<i>Juglans regia</i>)
ORME CULTIVAR LUTECE®Nangen (<i>Ulmus lutece</i>)
ORME CHAMPÊTRE (<i>Ulmus minor</i>)
PEUPLIER NOIR (<i>Populus nigra</i>)
PEUPLIER TREMBLE (<i>Populus tremula</i>)
SORBIER DES OISEAUX (<i>Sorbus aucuparia</i>)
TILLEUL À GRANDES FEUILLES (<i>Tilia platyphyllos</i>)
TILLEUL À PETITE FEUILLES (<i>Tilia cordata</i>)
ARBRES DE MOYEN JET
ÉRABLE CHAMPÊTRE (<i>Acer campestre</i>)
POIRIER SAUVAGE (<i>Pirus pyraister</i>)
POMMIER COMMUN (<i>Malus sylvestris</i>)
PRUNIER MYROBOLAN (<i>Prunus cerasifera</i>)
SAULE MARSAULT (<i>Salix caprea</i>)
ARBUSTES
AMÉLANCHIER COMMUN (<i>Amelanchier ovalis</i>)
AUBEPINE MONOGYNE (<i>Crataegus monogyna</i>)
BOURDAINE (<i>Rhamnus frangula</i>)
BUIS COMMUN (<i>Buxus sempervirens</i>)

CERISIER DE STE LUCIE (<i>Prunus mahaleb</i>)
CORNOUILLER MALE (<i>Cornus mas</i>)
CORNOUILLER SANGUIN (<i>Cornus sanguinea</i>)
EGLANTIER / ROSIER DES CHIENS (<i>Rosa canina</i>)
FUSAIN D'EUROPE (<i>Euonymus europaeus</i>)
GENÊT À BALAIS (<i>Cytisus scoparius</i>)
HOUX (<i>Illex aquifolium</i>)
NEFLIER (<i>Mespilus germanica</i>)
NERPRUN (<i>Ramnus catharticus</i>)
NOISETIER (<i>Corylus avellana</i>)
PRUNELIER (<i>Prunus spinosa</i>)
SAULE CENDRE (<i>Salix cinerea</i>)
SAULE DES VANNIERS (<i>Salix viminalis</i>)
SUREAU NOIR (<i>Sambucus nigra</i>)
TROÈNE COMMUN (<i>Ligustrum vulgare</i>)
VIORNE LANTANE (<i>Viburnum lantana</i>)
VIORNE OBIER (<i>Viburnum opulus</i>)

Les essences suivantes sont recommandées en fonction du type de haies souhaité :

PLANTATION POUR LES PARCELLES A VOCATION D'HABITAT		
Haies taillées	Haies vives (varier ces essences)	Essences ornementales
charme	cf. essences recommandées pour les haies taillées	laurier tin (floraison hivernale)
hêtre	noisetier	cassis fleur
érable champêtre		photinia
cornouiller sanguin		forsythia (tailler de manière suivie)
fusain d'Europe		weigelia
troène commun		
viorne obier		
viorne lantane		

Essences complémentaires recommandées pour les parcelles à vocation habitat :

ABELIA (<i>Abelia x Grandiflora</i>)
AMÉLANCHIER COMMUN (<i>Amelanchier ovalis</i>)

AUCUBA JAPONICA
BUIS COMMUN (<i>Buxus sempervirens</i>)
DEUTZIA (deutzia gracilis , deutzia magnifica,
CORNOUILLER MALE (<i>Cornus mas</i>)
ESCALLONIA (<i>escallonia ...</i>)
EGLANTIER / ROSIER DES CHIENS (<i>Rosa canina</i>)
GROSEILLERS FLEURS (<i>Ribes Sanguineum</i>)
HORTENSIA (<i>Hydrangea macrophylla, quercifolia, ...</i>)
GENÊT À BALAIS (<i>Cytisus scoparius</i>)
HOUX (<i>Illex aquifolium</i>)
NERPRUN (<i>Ramnus cartharticus</i>)
ORANGER DU Mexique (<i>Choisya ternata</i>)
SPIREA (Spirea bumalda, spiéra thumbergii, spirea japonica ..)
SAULE CENDRE (<i>Salix cinerea</i>)
SUREAU NOIR (<i>Sambucus nigra</i>)
VIORNE TIN (<i>Viburnum tinus</i>)

5. Liste des essences végétales potentiellement allergisantes

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombre

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable
*plusieurs espèces		
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.		

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brûlée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

6. Règles du SRADDET Normandie approuvé en 2020 concernant les installations de production d'énergies renouvelables

REGLE 39 (PRESCRIPTIF)

Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol :

- aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :
 - o qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique
 - o et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques
 - o et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues
- et aux délaissés portuaires et aéroportuaires (1).

Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.

Application territoriale	Sur l'ensemble du territoire normand (territoires urbains, péri-urbains et ruraux)
Documents cible principaux	PCAET, SCOT, PLU(i), PLU, chartes de PNR
Date d'atteinte de l'objectif de référence	Dans l'optique d'atteindre cet objectif en <u>2030</u> , il semble adéquat que les dispositions nécessaires soient intégrées aux documents concernés dans les 6 mois après l'entrée en vigueur du SRADDET
Modalités et Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'application des règles générales et de leurs incidences	
- Intégration dans les documents cibles principaux - Nombre de projets photovoltaïques au sol répondant aux conditions mentionnées.	

(1) Les délaissés portuaires et aéroportuaires sont les terrains artificialisés qui ne sont pas affectés à une activité économique (portuaire, industrielle, aéroportuaire, agricole ...) et qui ne sont pas identifiés dans les trames vertes et bleues locales ou régionales (corridors et réservoirs de biodiversité).

7. Annexes relatives aux aléas miniers / éboulement, chutes de pierres et de blocs / cavités

Source : DREAL - <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html> - données disponibles en août 2024