

# 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.

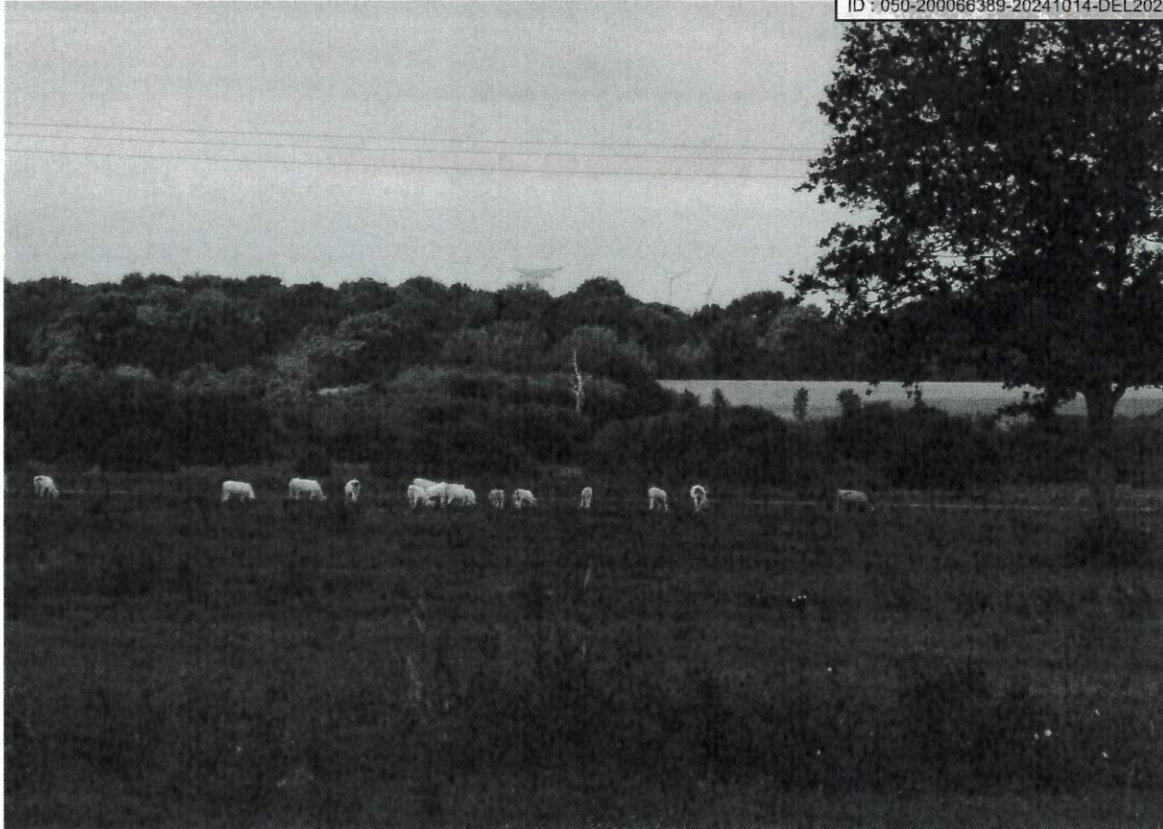
Elle comprend un sous-secteur **Af** dédié à un projet nourricier, type ferme urbaine ou autres unités de production dans le secteur du Hutrel à Saint-Lô.

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 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)
<p><b>(1) Y compris :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage, etc.)</li> <li>&gt; Les installations classées agricoles</li> <li>&gt; 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).</li> <li>&gt; 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.</li> </ul>		

**\*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**
<p>*[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.</p> <p>**[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.</p>		
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**
<p>*[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.</p> <p>**[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.</p>		
Lieux de culte	V*	V*
<p>*Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un lieu 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.</p>		
Autres équipements recevant du public	V*	V*
<p>*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.</p>		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
Industrie	V*	V*
<p>*Uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- de l'avis de la commission compétente,</li> <li>- et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>		
Entrepôts	X	X
Bureau	V*	V*
<p>*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.</p>		
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	
<b>Autres usages du sol réglementés</b>	
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 10m<sup>2</sup> par unité cultivée. Cette limite surfacique peut être portée à 100m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup>, 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 SRADET 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

\*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.
- 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

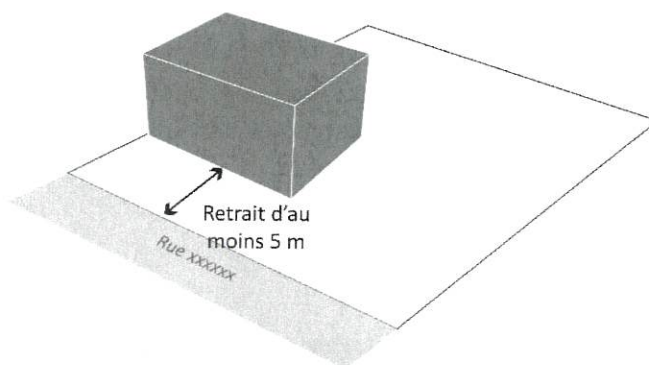
Les dispositions réglementaires ci-après cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

*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.



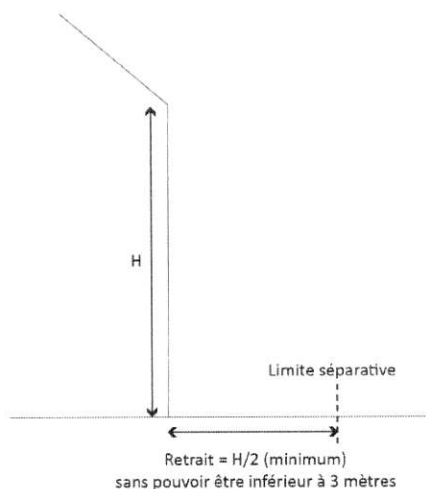
Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > 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 hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur 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 m<sup>2</sup> ;

## 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 la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup>.

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, 50m<sup>2</sup> 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).

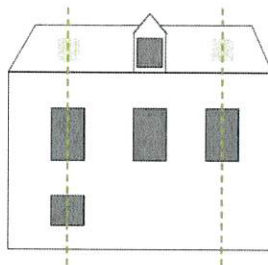
### Constructions neuves à usage d'habitation

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 encadrés 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.

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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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 libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

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

#### Règles alternatives

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 100 m<sup>2</sup>.
- > 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. 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 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 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.