

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

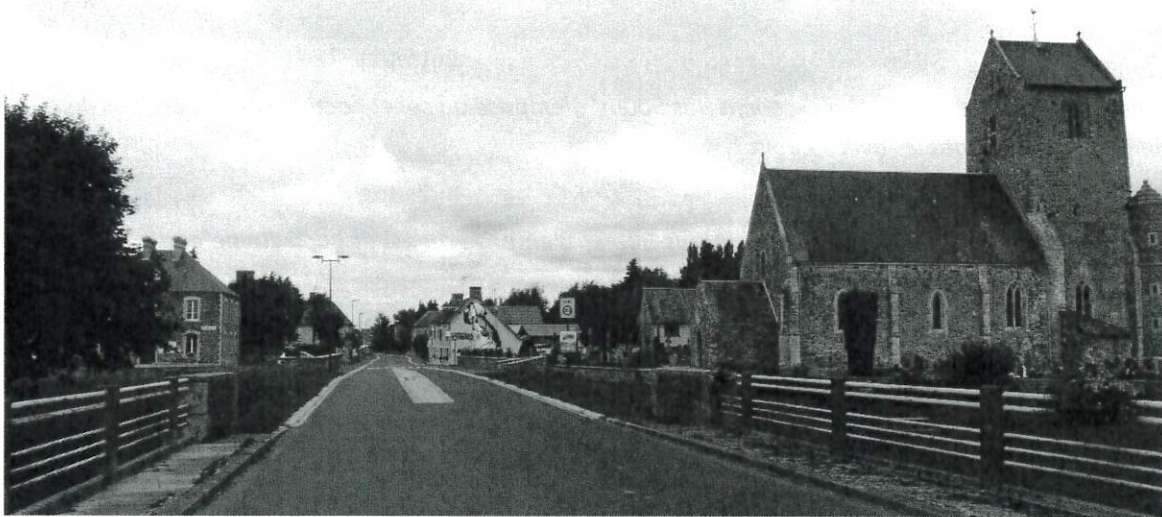
Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

## 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.

<b>Ua</b> (ENSEMBLE DES SOUS-SECTEURS)	
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
Commerce de gros	<b>X</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Entrepôt	<b>V*</b>
<i>*Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Industrie	<b>V*</b>
<i>*Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	<b>V*</b>
<i>*Sont exclusivement autorisés les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits s'ils n'excèdent pas 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
Les traqueurs solaires d'une hauteur supérieure à 1.80m	<b>X</b>
<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	<b>X</b>

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\*

\*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.

Les carrières

X

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

X

Les antennes relais

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 UA 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

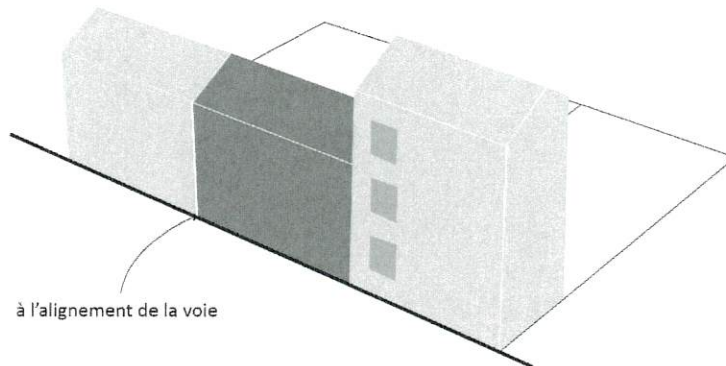
*Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).*

#### **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 :**

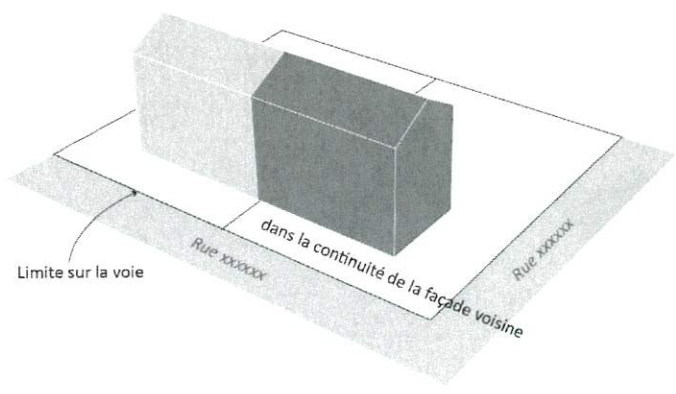
Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.



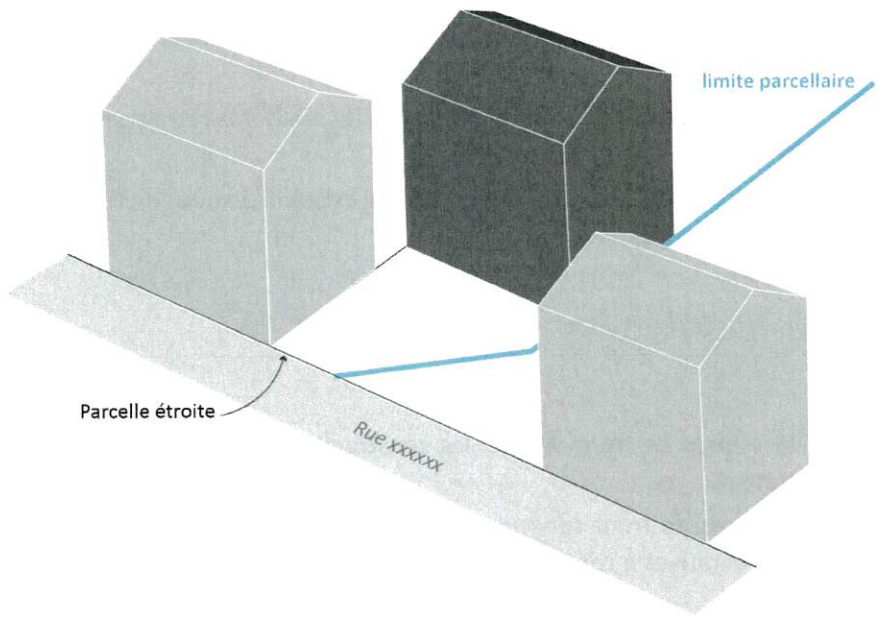
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans les cas suivants :

> 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,

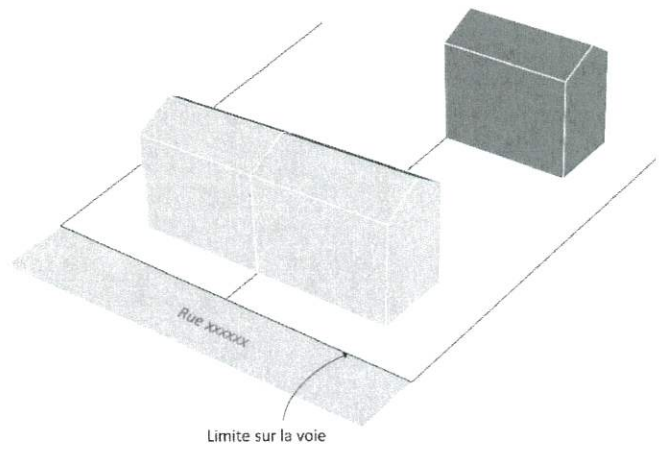
> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée,



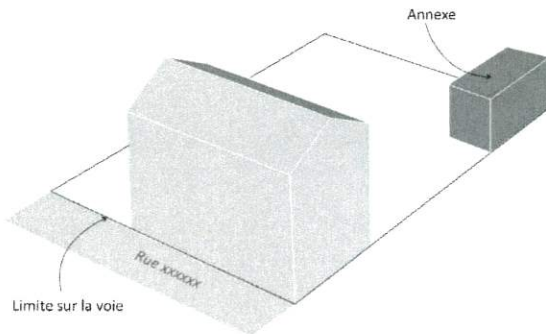
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),



> 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).

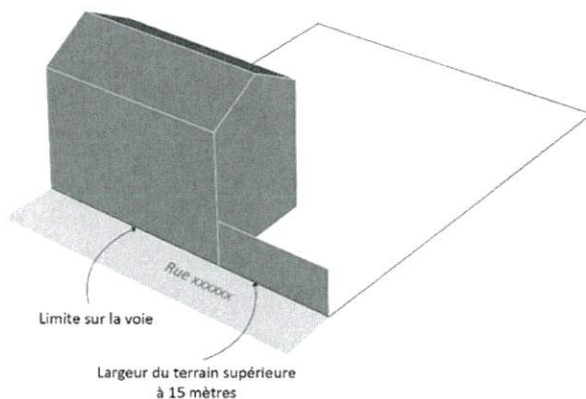
Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

## PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans 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.

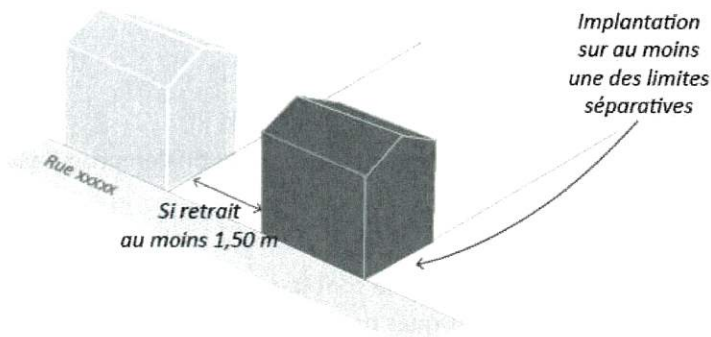
Lorsque le terrain a plus de 15 mètres de front sur rue, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue (ex : murs de clôture).



### 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.),

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

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## 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.

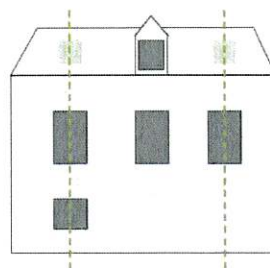
Pour le bâti ancien (cf annexes), les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

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.

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

### 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 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. »

## 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**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

**Dans le sous-secteur Uaa :**

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

**Dans les sous-secteurs Uab et Uac :**

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

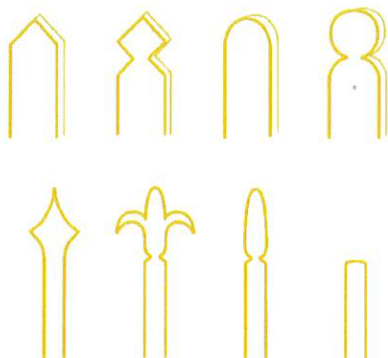
**En limite séparative avec une autre propriété bâtie :**

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

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

*Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :*

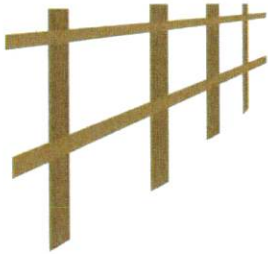


**En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

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



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 libre de toute construction, au moins équivalente à :

- > 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m<sup>2</sup>;
- > 20% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

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

#### **Règles alternatives**

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

### **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 m<sup>2</sup> d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> 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**

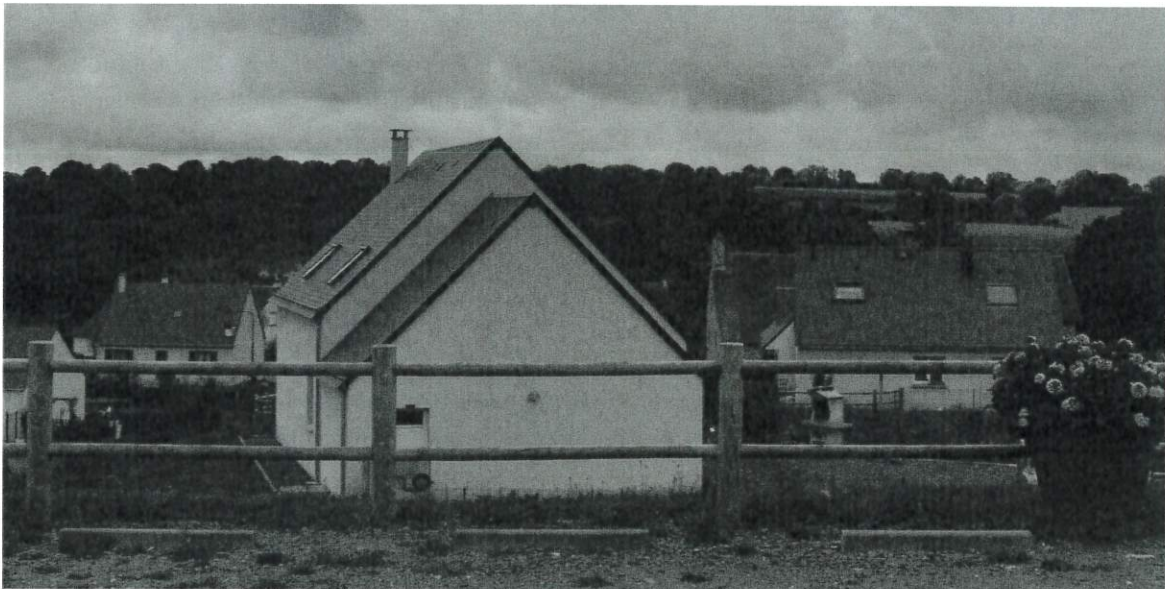
Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 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-villees 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-villees)



### *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
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
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
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	V*	V**
<i>* (Ub1) Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m<sup>2</sup> 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 500m <sup>2</sup> 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 500m <sup>2</sup> 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*
Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, seulement sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur		
* 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.

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*

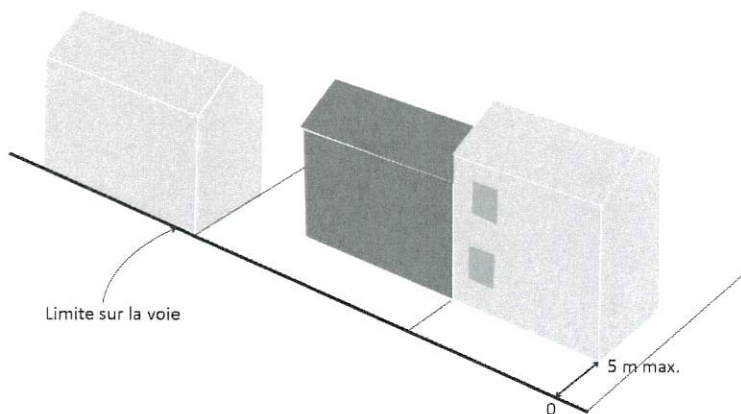
Les dispositions réglementaires ci-après cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre 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**

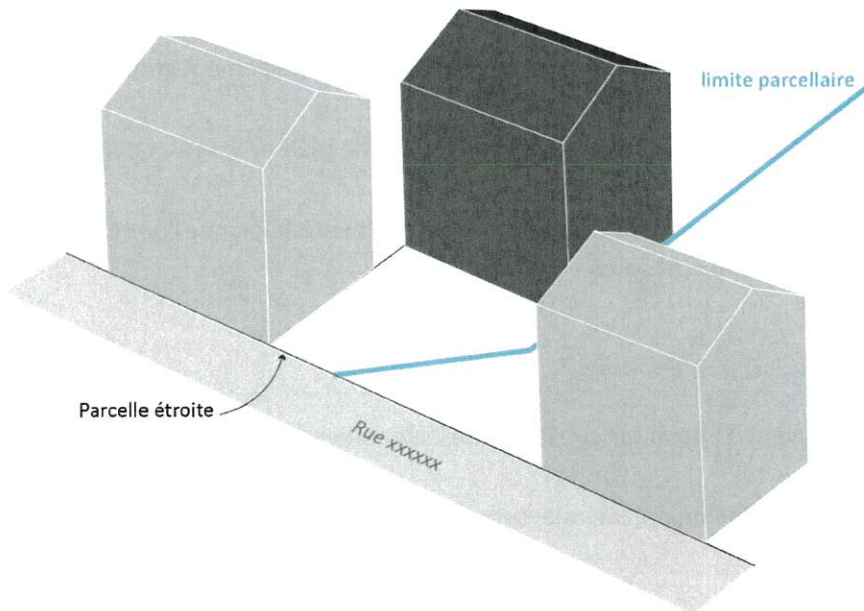
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT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

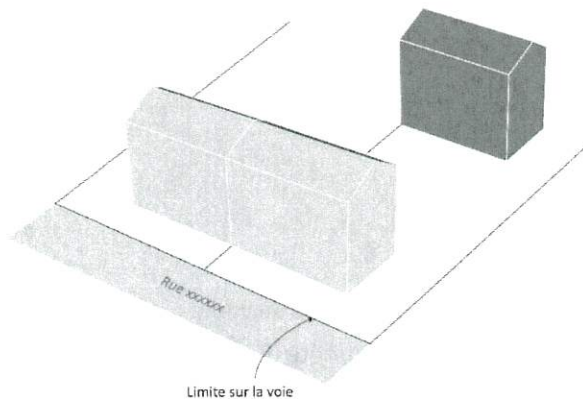


Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

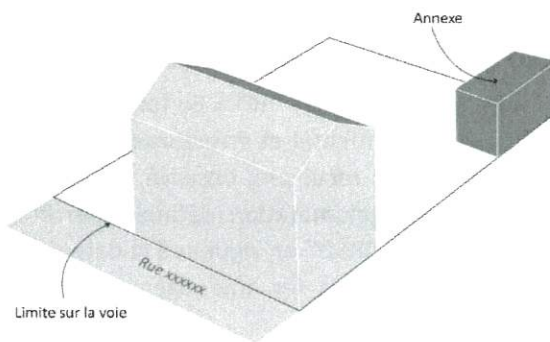
- > dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation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

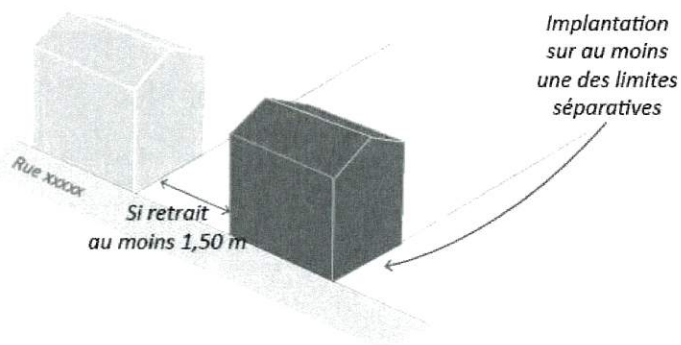
> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

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 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.),

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

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## 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.

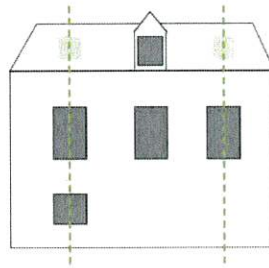


L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements,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

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

### 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 100m<sup>2</sup> 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 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. 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**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

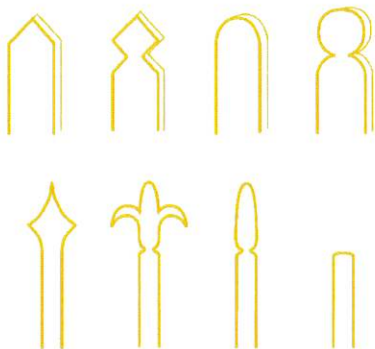
**En limite séparative avec une autre propriété bâtie :**

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

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

*Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :*



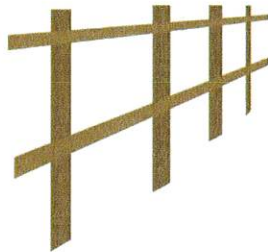
**En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés

:

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

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

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



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 libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

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

#### **Règles alternatives**

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

### 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 m<sup>2</sup> d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> 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 Uhnc, 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
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole	V*	V*
*Sont exclusivement autorisés : - 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 <sup>2</sup> d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Exploitation forestière	X	X
<b>HABITATION</b>		
Logement	V	V*
*Sont exclusivement autorisés : > 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
*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.		



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 500m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 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.</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

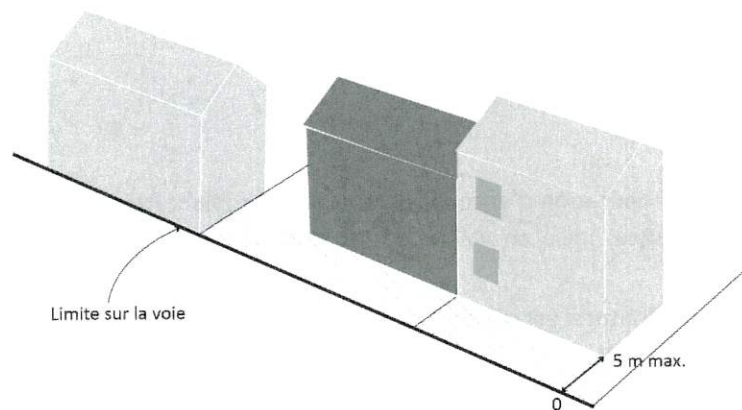
L'objectif de cet article est de respecter la trame urbaine existante et originelle. Le secteur Uh est historiquement caractérisé par un bâti ancien implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. Les règles ont pour but de recréer le village.

*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.

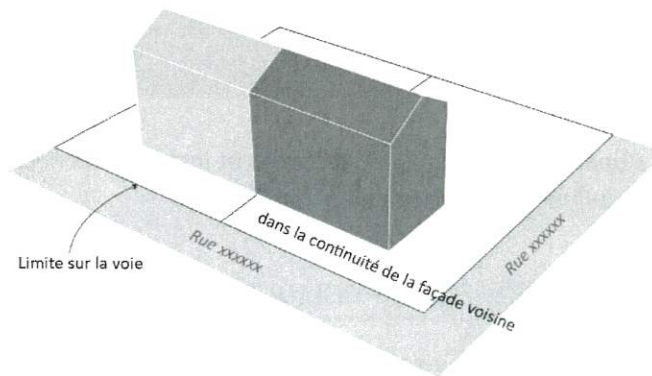
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier est de 5 mètres maximum.



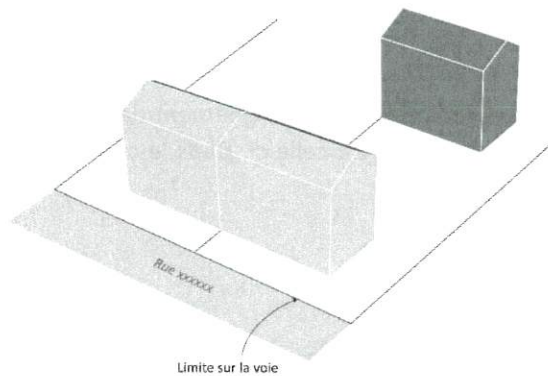
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> 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.),

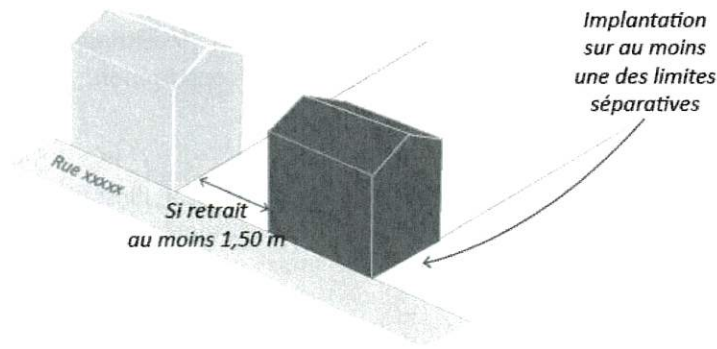
> lorsqu'une haie ou un motif naturel est existant en limite (possibilité de réaliser le retrait permettant la sauvegarde du motif/de la haie).

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 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.).

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

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## 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.

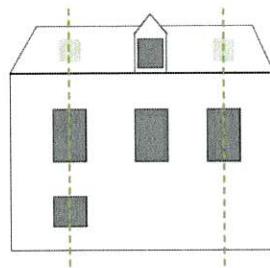
Pour le bâti ancien (cf annexes), les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

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.

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

### 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 100m<sup>2</sup> 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 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.* »

## 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**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

**En limite séparative avec une autre propriété bâtie :**

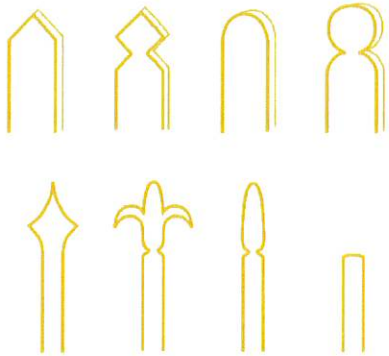
Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

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

Exemples (non exhaustifs) de barreaudages simples :

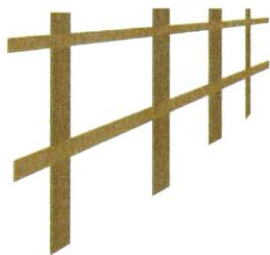


En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

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



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 libre de toute construction, au moins équivalente à :

- > 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m<sup>2</sup>;
- > 20% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

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

### Règles alternatives

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

## 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 m<sup>2</sup> d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> 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) :

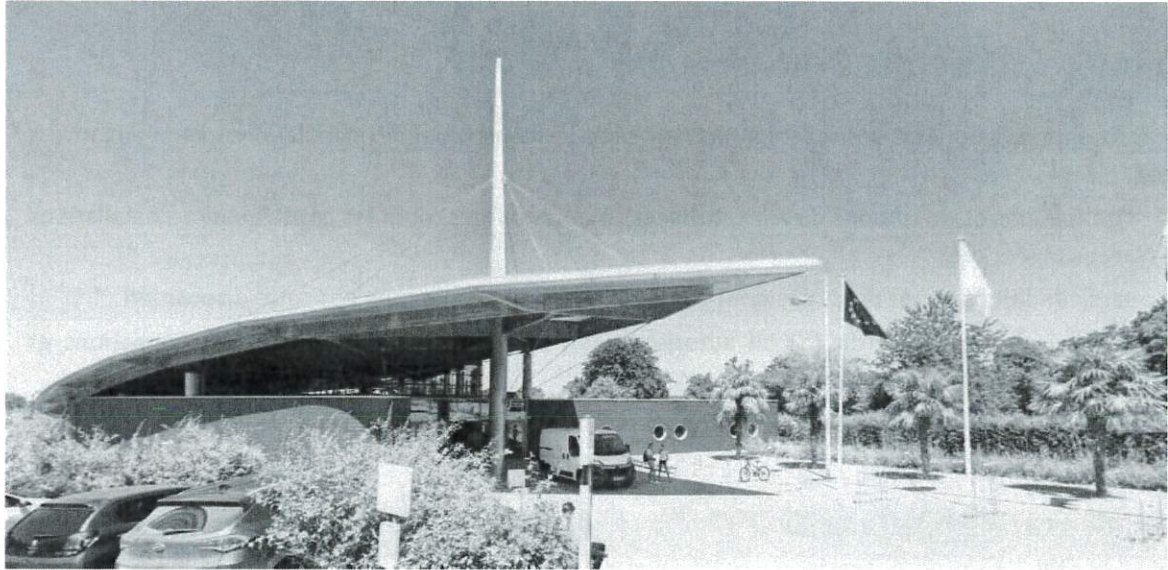
"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

### **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
<b>HABITATION</b>		
	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 <sup>2</sup> 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		
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>		
	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		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
	Industrie	V*
* Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m <sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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

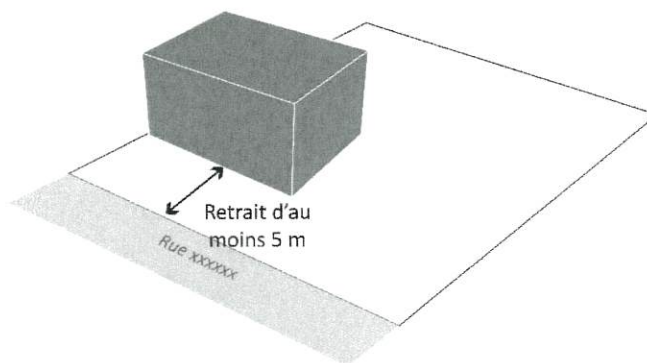
Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil.

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.

#### 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.

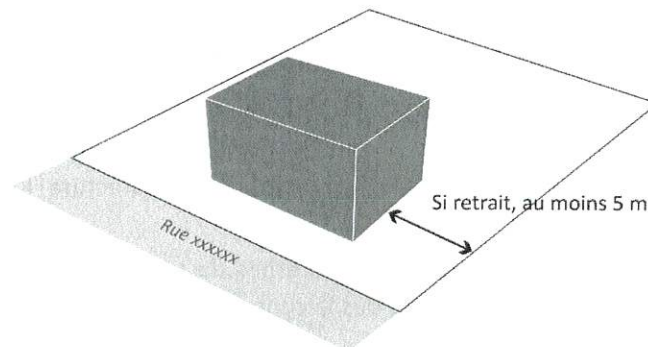
A noter : dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation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

#### 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 100m<sup>2</sup> 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 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. »

## **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 libre de toute construction, au moins équivalente à :

- > 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m<sup>2</sup>;
- > 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>.

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

### Règles alternatives

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

## 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 encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).

### 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 1000m<sup>2</sup>.

Pour les aires de stationnement, lorsque leur surface excédera 2000m<sup>2</sup>, 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.

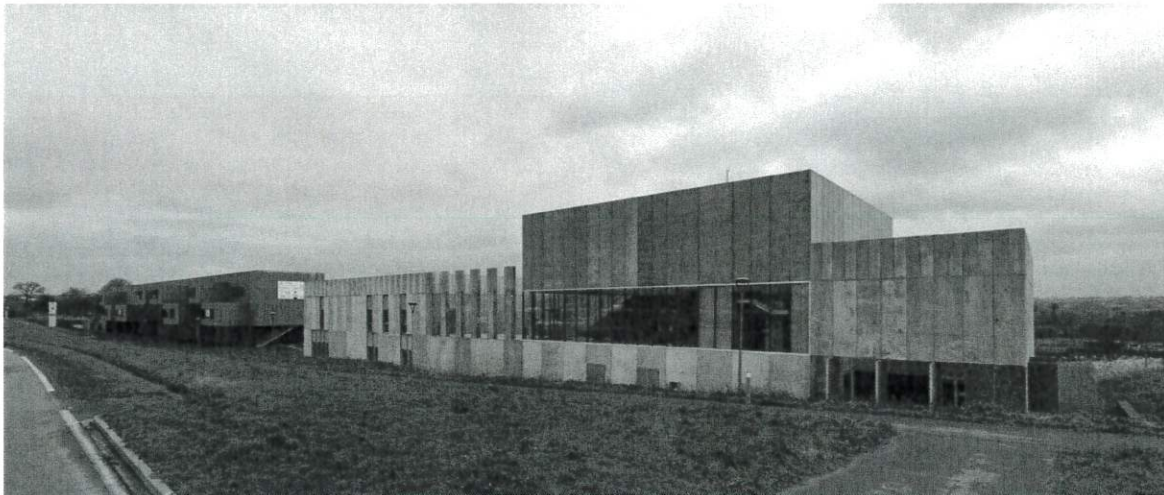
## 5. Zone UX

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 autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.



### 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 liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.**

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	<b>X</b>	<b>V*</b>	<b>X</b>
<i>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une exploitation agricole existante</i>			
Exploitation forestière	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Habitation</b>			
Logement	<b>V*</b>	<b>V*</b>	<b>V* + V**</b>
<p><b>*[UXc, UXi et UXm] :</b>                      Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :                      - 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 m<sup>2</sup>,                      - le logement est intégré à une construction principale.                      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.</p>			
<p><b>**[UXm] :</b>                      ou il s'agit d'un changement de destination</p>			
Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>V</b>
<b>Commerce et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail	<b>V*</b>	<b>V**</b>	<b>V***</b>
<b>* [UXc] :</b>			

En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce.

**\*\* [UXi] :**

Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%

**\*\*\* [UXm] :**

Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination

Restauration	V	V*	V**
<b>* [UXi] :</b> 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%			
<b>** [UXm] :</b> 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
<b>* 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</b>			
Hôtels	V*	X	V
<b>* 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</b>			
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*	V
<b>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes</b>			
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*
<b>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes</b>			

<i>ou s'il s'agit d'un changement de destination</i>			
Equipements sportifs	V*	X	V
<i>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes</i>			
<i>ou s'il s'agit d'un changement de destination</i>			
Autres équipements recevant du public	X	X	V
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	V	V	V
<i>Les locaux accessoires (cf lexique en annexe) liés à la destination industrie sont de fait autorisés (ex : crèche d'entreprise, restaurant d'entreprise, etc.)</i>			
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V	V*	V
<i>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes</i>			
<i>ou s'il s'agit d'un changement de destination</i>			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>			
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*
<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 résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>			
<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.),</i>			
<i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</i>			
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i>			
<i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...),</i>			
<i>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général</i>			
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>			



- 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
<p>*- 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.</p>			
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.

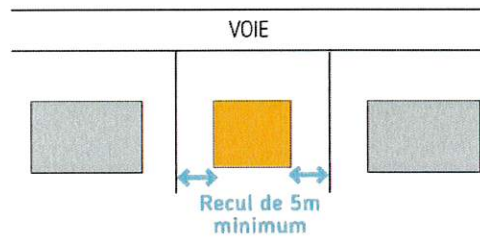
Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > 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 m<sup>2</sup>.

## 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 soit 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.

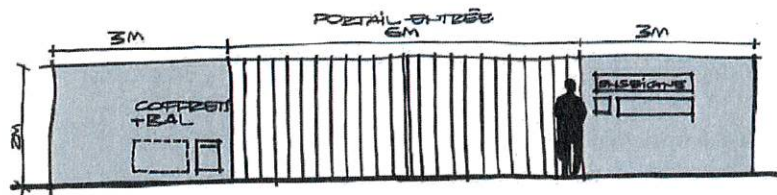
#### Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

##### 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**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

**En limite séparative avec une autre propriété bâtie :**

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

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

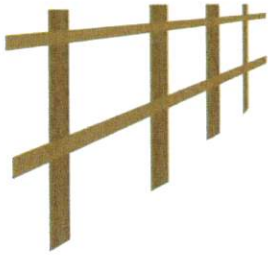
**En limite avec un espace agricole et/ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

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

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

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

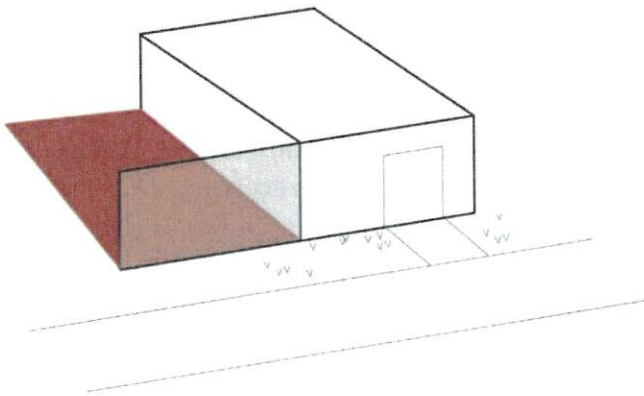




Exemple : lisses

### 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 100m<sup>2</sup> 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 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. »*

### 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

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

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

- > 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m<sup>2</sup>;
- > 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>.

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

#### Règles alternatives

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

### 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 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.