

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SAINT-LÔ AGGLO



L'AVENIR SE DESSINE

AUJOURD'HUI



#5.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 19 janvier 2026
Arrêtant la modification simplifiée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal
Fait à Saint Lô, le 19 janvier 2026

Président de Saint-Lô Agglo



DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale

LES ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE

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

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COURS D'EAU

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

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

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

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

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

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

Règles alternatives

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

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

ZONES HUMIDES

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

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

LES ELEMENTS D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

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

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

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

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

LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONES DE VUE

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

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

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

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

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

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

2. Autres éléments

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (SMS)

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

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

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

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

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

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

Règles alternatives :

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

LINEAIRE COMMERÇANT A PROTEGER (LCP)

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

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

Règles alternatives :

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

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

LES VOIES ET CHEMINS A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

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

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

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

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

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

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS "ER"

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

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

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



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UX

La création du secteur UX poursuit plusieurs objectifs :

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

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

ARTICLE UX 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

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

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

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

A noter : Dans toutes ces zones Ux, les locaux accessoires liés à la destination principale de la construction sont autorisés (cf. lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une exploitation agricole existante</i>			
Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			
Logement	V*	V*	V* + V**
*[UXc, UXi et UXm] : 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 m², - 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.			
**[UXm] : ou il s'agit d'un changement de destination			
Hébergement	X	X	V
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***
* [UXc] : Sont exclusivement autorisés :			

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

> l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes sans condition de surface de vente

> l'installation des activités à condition qu'elle génèrent une surface de vente supérieure à 500m²

**** [UXi] :**

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

***** [UXm] :** Sont exclusivement autorisés :

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

> s'il s'agit d'un changement de destination

> l'installation des activités à condition qu'elle génèrent une surface de vente supérieure à 500m²

Restauration	V	V*	V**
* [UXi] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% ** [UXm] : Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Commerce de gros	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Hôtels	V*	X	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	V*
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Equipements sportifs	V*	X	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Autres équipements recevant du public	X	X	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	V	V	V
Les locaux accessoires (cf. lexique en annexe) liés à la destination industrie sont de fait autorisés (ex : crèche d'entreprise, restaurant d'entreprise, etc.)			
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V	V*	V
* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V
Autres occupations et utilisations du sol			
Les CUMA agréées et les entreprises agricoles	X	V	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*	V*	V*
* Seulement sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire/occupant de la construction, et dans la limite d'une capacité d'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes.			
Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	X	X	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),			

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

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

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

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

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

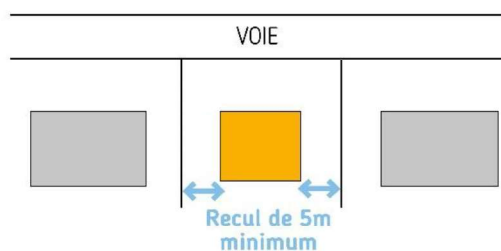
Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

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

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

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



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

Règles alternatives (ensemble zone UX)

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

- > lorsque qu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ne respectant d'ores et déjà pas les règles précédentes sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions,
- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation comme exigé,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

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

HAUTEUR

Dans le sous-secteur UXil :

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

Dans le sous-secteur UXilp21 :

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

Dans les autres sous-secteurs UX :

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

Règles alternatives (ensemble zone UX)

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

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

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

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

Généralités

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

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

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

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

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

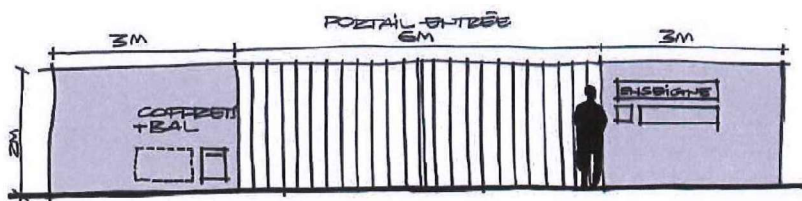
Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Eléments techniques :

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

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

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



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

Stockage :

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

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

Façades

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

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

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

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

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

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

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

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

Sa hauteur sera limitée à 1,80 ou 2m.

Teintes et matériaux :

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

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

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

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

Les matériaux seront prioritairement :

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

Toitures

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

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

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

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

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

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

Les clôtures

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

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

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

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

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

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

Elles sont en cohérence avec les clôtures des parcelles contiguës.

Les clôtures aux couleurs des sociétés sont interdites.

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

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

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

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

Dans les autres sous-secteurs Ux :

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

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

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

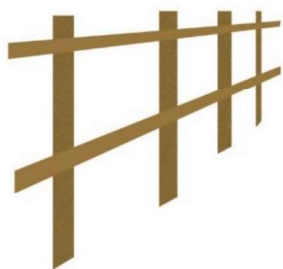
- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,
- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.
- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences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

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

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

La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

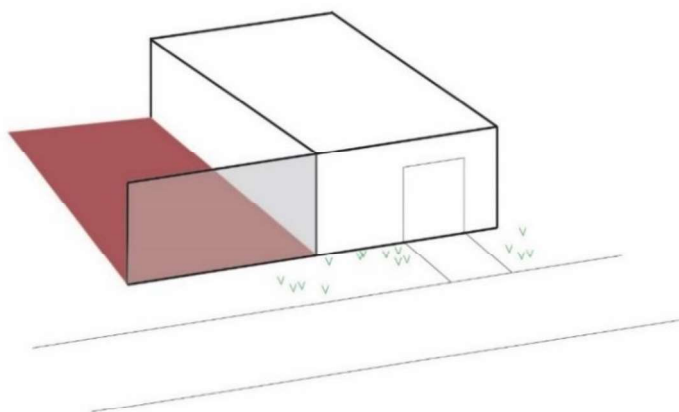
- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune et ne pas entraver l'écoulement des eaux,
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- de teinte sombre et neutre,
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).



Exemple : lisses

Les zones de stockage

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



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

PERFORMANCES ENERGETIQUES

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

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

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. »

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

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

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

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

ESPACES DE PLEINE TERRE

Dans le sous-secteur UXil :

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

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

- > 10% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m² ;
- > 20% minimum d'espace libre de toute construction de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m² ;
- > 10% minimum d'espace de pleine terre de l'emprise de l'unité foncière ;
- > 5% minimum d'espace de pleine terre d'un seul tenant de l'emprise de l'unité foncière.

Règles alternatives

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

Dans les autres sous-secteurs UX :

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

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

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

Règles alternatives

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

PLANTATIONS

Dans tous les sous-secteurs UX :

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

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plantations :

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

Dans les autres sous-secteurs UX :

Aires de stockage ou de stationnement

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

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

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

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

ARTICLE UX 5 : STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

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

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

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

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

3. Zone AUx

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

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

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

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUX

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

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

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