

Communauté d'Agglomération  
Mont Saint-Michel – Normandie



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

**MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE**

Territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Dossier d'Arrêt

---

Règlement écrit

---



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
Champ d'application territorial.....	4
Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
Division du territoire en zones .....	6
Dispositions particulières .....	7
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Uha et Uz .....</b>	<b>16</b>
Sous-section 1 : Affectation et destination des constructions.....	17
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	19
Sous-section 3 : Equipements et réseaux .....	25
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AUh, 1AUx ET 1AUz.....</b>	<b>27</b>
Sous-section 1 : Affectation et destination des constructions.....	28
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
Sous-section 3 : Equipements et réseaux .....	31
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AUh et 2AUz.....</b>	<b>34</b>
Sous-section 1 : Affectation et destination des constructions.....	34
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
Sous-section 3 : Equipements et réseaux .....	35
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A, Ae et Az .....</b>	<b>36</b>
Sous-section 1 : Affectation et destination des constructions.....	37
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Sous-section 3 : Equipements et réseaux .....	40
<b>TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N, NLa, NLas et NLb .....</b>	<b>41</b>
Sous-section 1 : Affectation et destination des constructions.....	42
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
Sous-section 3 : Equipements et réseaux .....	45
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>46</b>
<b>ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES SUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>50</b>
<b>ANNEXE 2 : RISQUES .....</b>	<b>51</b>

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.

Le présent règlement est divisé en 5 titres :

- TITRE I \_ Dispositions générales applicables en toutes zones
- TITRE II \_ Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III \_ Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV \_ Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V \_ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

**Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.**

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, **les termes** figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le **lexique national d'urbanisme**. Ils sont utilisés conformément aux **définitions** qui en sont données par ce lexique.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

**Les Annexes**, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (document écrit et graphique) du PLUi ;
- Les informations et obligations diverses du PLUi ;
- Les annexes sanitaires (zonages d'assainissement EU/EP notamment) du PLUi.

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire du PLUi du Territoire de Saint-Hilaire du Harcouët au sein de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie

Le règlement **peut** comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

## PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

**Article R111-2 :** Le projet **peut** être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4 :** Le projet **peut** être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R111-20 :** Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**Article R111-21 :** La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou **doit** être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Article R111-22 :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Article R111-23** : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

**Article R111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable **peut** imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne **peut** être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable **doit** respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet **peut** n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27** : Le projet **peut** être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

**Articles R111-31 à R.111-50** : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

**Article R111-51** : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Effets du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique en vertu des dispositions prévues par les articles L152-1 à L152-2 du Code de l'Urbanisme, des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-6 et R152-4 à R152-9, et de l'opposabilité des Servitudes d'Utilité Publique prévue à l'article L152-7 du même Code.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en 4 zones :

### Les zones urbaines dites « U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Les zones à urbaniser dites « AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### Les zones agricoles dites « A »

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Les zones naturelles et forestières dites « N »

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

### Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que 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.

### Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

#### Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes désignées par un SCoT, visées à l'article L.141-19 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

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

Sur le territoire de Saint-Hilaire-du-Harcouët, les voies routières route départementale 976 et route départementale 999 (partiellement) sont concernés par les dispositions de cet article. Tout éventuel projet d'urbanisation en bordure de ces voies est soumis aux dispositions de l'article L.111-6, dès lors qu'il se situe en dehors des espaces urbanisés.

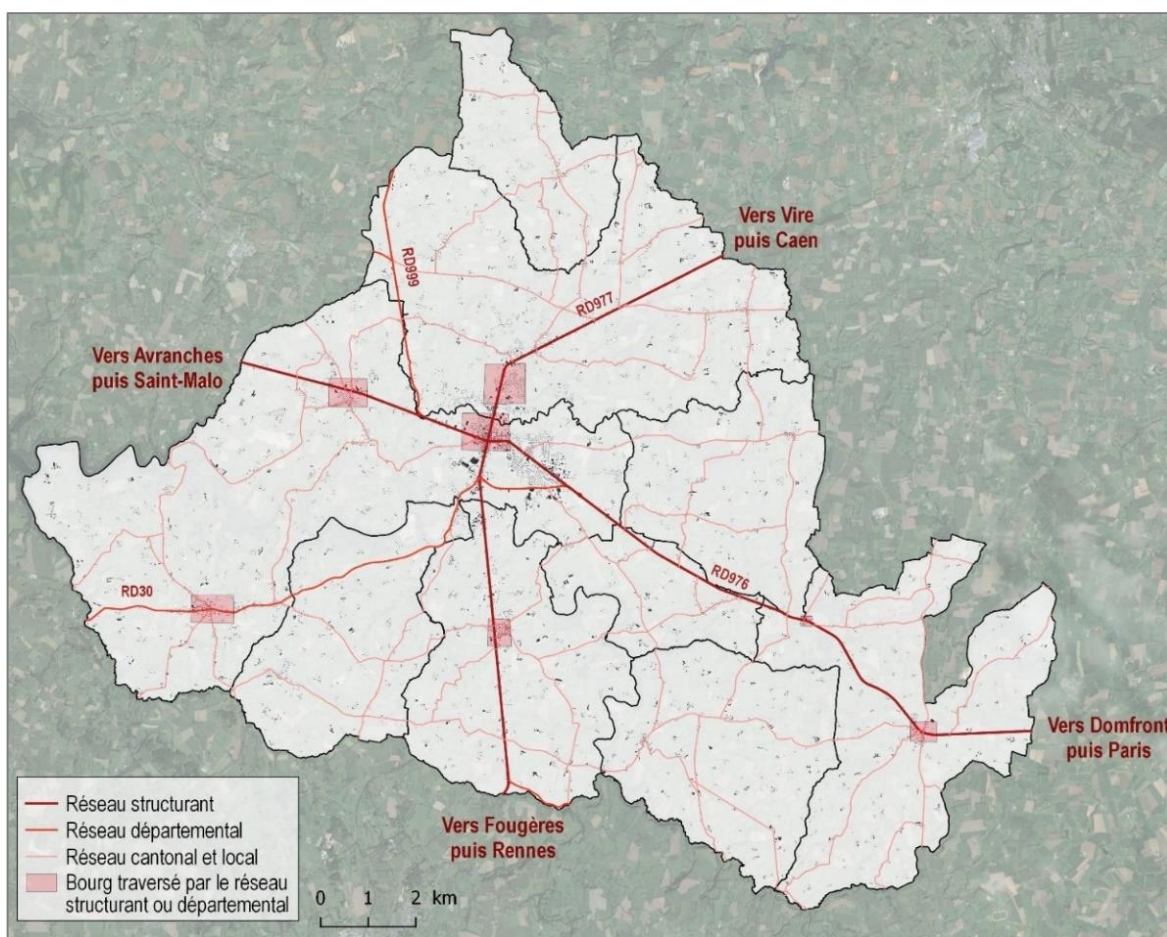
Il **peut** être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 dans le respect de l'application des articles L111-8 et L111-10 du Code de l'Urbanisme.



## Au titre de l'application du Règlement de voirie départemental

Il est prévu une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques suivantes :

Principes généraux pouvant être adaptés au cas par cas, selon le site d'implantation, la nature des extensions urbaines et les consignes de sécurité.	Route départementale d'intérêt local et cantonal	Route départementale d'intérêt départemental et structurant	Route départementale classée voie à grande circulation
Hors agglomération	15 m	35 m	75 m de part et d'autre de l'axe de la route, sauf étude spécifique, en application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme



## Éléments de paysage à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, 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 identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

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.

- **Dispositions applicables aux éléments de patrimoine principaux (habitations, châteaux, etc.) :**

Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère original de la construction.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

Sur les anciennes gares, les formes et dimensions des ouvertures doivent être préservées, ainsi que les encadrements et autres modénatures de briques. Les extensions devront reprendre les mêmes matériaux de toiture que la construction initiale.

Les souches des cheminées anciennes doivent être conservées. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

- **Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, etc.) :**

Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère original de l'élément et son identité. Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément **peut** être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

- **Dispositions applicables aux éléments de patrimoine de type murs traditionnels :**

Les murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre, notamment ceux ceinturant le cimetière des églises, doivent être conservés. Un percement ponctuel **peut** être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisées en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. Les chaperons béton seront évités et un couronnement sobre de caractère traditionnel sera conservé.

Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

## Éléments de paysage à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

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.

- **Dispositions applicables aux haies identifiées sur le règlement graphique :**

Les haies inventoriées sur le territoire sont prises en compte au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les modalités de leur protection et gestion sont définies par une ou des commissions chargée(s) de la gestion du bocage à l'échelle de l'agglomération.

- **Dispositions applicables aux zones humides, relevé non exhaustif au règlement graphique :**

- **Éléments de contexte :**

Les zones humides reportées au règlement graphique correspondent aux zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. Ces études ont été réalisées par le SAGE Sélune.

- **Dispositions réglementaires applicables :**

Dans les zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009 par le SAGE, hors projets contribuant à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblais de zones humides avérées, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en vertu des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, n'est permis que si :

- Il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;  
Ou
- Les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique ou présentent un caractère d'intérêt général ;  
Ou
- Les installations, ouvrages, travaux ou activités sont réalisés dans le cadre de l'extension, sur le même site, d'activité économique existante.

## Secteurs commerciaux au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme

Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services ou de restauration est interdit vers toute autre destination. De même, en cas de nouvelle construction, le rez-de-chaussée devra être destiné à ces mêmes activités. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

## Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 **peut**, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Espaces boisés classés

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, les arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignements identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

## Protection des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m du haut des berges des cours d'eau en zones AU, A, et N ;
- 5 m du haut des berges des cours d'eau en zone U.

## Reconstruction après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli par un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sans changement d'affectation ou de destination, ni augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur, ceci même si le règlement d'urbanisme en vigueur ne l'y autorise, sous réserve :

- De ne pas être soumis à une Servitude d'Utilité Publique rendant inconstructible le terrain considéré par le projet (PPRN, L111-6 du Code de l'Urbanisme, Emplacement réservé, Espace Boisé Classé...);
- De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine naturel (forêts, eaux, réserves naturelles et parcs nationaux, zones agricoles protégées...);
- De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine bâti : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé, périmètre des abords d'un Monument Historique, en Site Patrimonial Remarquable ou Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique.
- Que la construction ou l'installation soit compatible avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## Secteurs protégés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs protégés localisés sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme en raison de la richesse du sous-sol, la mise en valeur des ressources naturelles identifiées est autorisée. Les constructions et installations autorisées seront déterminées dans le cadre d'une autorisation ICPE.

Dans le cadre de l'autorisation précitée pourront être autorisées Les constructions et installations destinées à l'activité extractive du secteur primaire nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

## Risques et nuisances

### Risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ces risques reportés au règlement graphique :

- **A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :**

Les constructions de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,

Les exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,

Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

- **A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe :**

La création de sous-sols est interdite,

Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent mettre en place un vide sanitaire,

Les dispositifs d'assainissement non collectifs devront prendre en compte la nature et l'importance du risque et recueillir l'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

### Risque de mouvements de terrain lié à la chute de blocs

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ce risque reporté au règlement graphique :

- **Dans les secteurs soumis au risque de chute de blocs :**

Les nouvelles constructions sont interdites à moins de 100m, aval et amont, des secteurs prédisposés.

### Risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble du territoire étant concerné par ce risque, ce dernier n'est pas reporté au règlement graphique.

Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

La localisation des zones d'aléas et les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

## Risque sismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département de la Manche sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires.
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques.

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)

La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

## Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Les infrastructures de transports terrestres font l'objet d'un classement en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (article L.571-10 du code de l'environnement relatif à la lutte contre le bruit, et aux décrets d'application subséquents).

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre du 26 octobre 2012. Des secteurs affectés par le bruit et des prescriptions d'isolement acoustiques sont définis de part et d'autre de la route départementale 976 et de la route départementale 977. Ces deux voies sont classées en catégorie 3 et 4 selon les tronçons de chacune concernés. Il en découle une zone sonore de 100 mètres lorsque le tronçon est classé en catégorie 3 et de 30 m en catégorie 4. Lors de la construction de nouveaux bâtiments à proximité de ces voies, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés dans le cadre des contrats de construction.

## Stationnement

### Calcul des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit** être assuré en dehors des voies publiques. Il **peut** être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne **peut** pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il **peut** être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne **peut** réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne **peut** plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés 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 des conditions définies par décret.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
1° Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
2° Habitation	Logement	1 place pour les constructions de moins de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.	L'espace réservé au stationnement des vélos pur l'habitat groupé prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitat <b>doit</b> avoir une superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Cet espace <b>peut</b> être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitat <b>doit</b> avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace <b>peut</b> être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la destination et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics			
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			

Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Calcul des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

### • Installation neuves ouvertes au public :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0.80m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés. Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### • Installations existantes ouvertes au public :

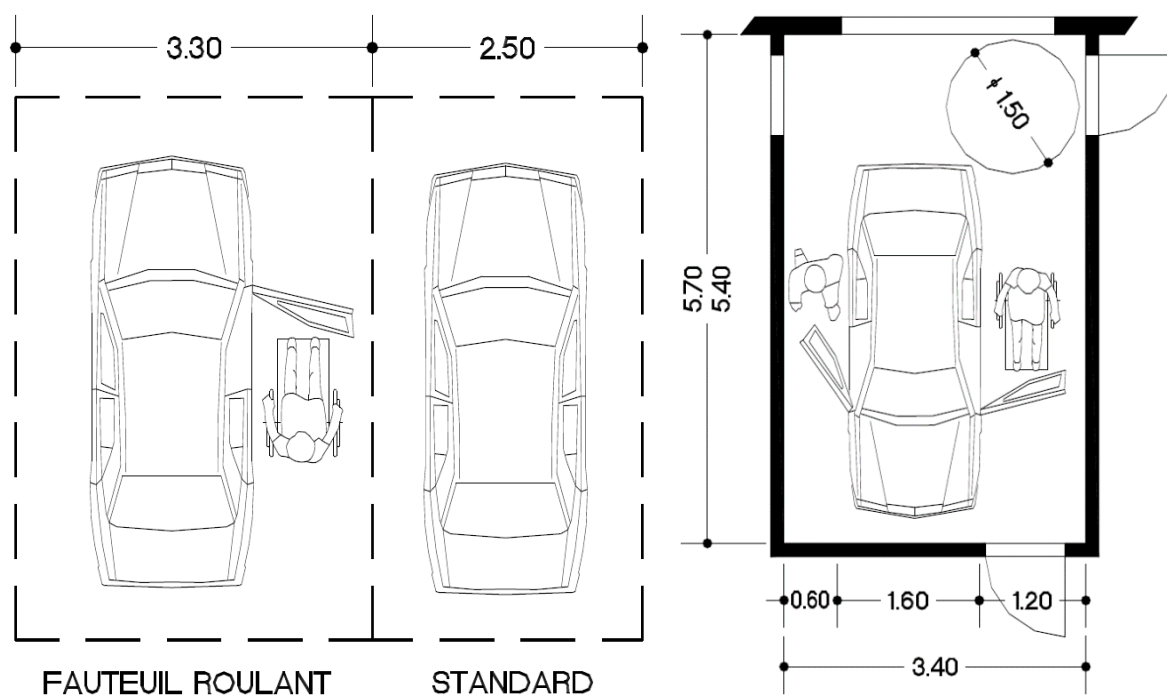
Le nombre de places à aménager sur le parc existant **doit** être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### • Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, **doit** avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.



## Calcul des places de stationnement pour les vélos

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** être :

- Couvert et éclairé,
- Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol,
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Cet espace **peut** être constitué de plusieurs emplacements.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il **doit** être prévu :

- Pour l'habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Uha et Uz

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

**Un secteur Uh** qui correspond aux centre-bourgs et bourgs des communes définissant leur caractère de centralités. Il présente un tissu urbain traditionnel dense, homogène et généralement continu autour duquel s'est greffée une extension de type pavillonnaire, de densité modérée, et généralement discontinue. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Uh comprend un **sous-secteur Uha** correspondant au centre-ville de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

**Un secteur Uz** qui correspond aux activités économiques et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel. Il est destiné aux activités susceptibles de générer des risques et des nuisances incompatibles avec l'habitat.

## SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article U1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

#### Destination et nature des constructions autorisées

##### *En tous secteurs*

Est autorisée :

- La reconstruction après sinistre.
- Les constructions et installations à destination d'activités compatibles avec l'habitat,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public.

##### *En secteur Uz*

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination de commerces et d'activités de services, et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### Destination et nature des constructions soumises à conditions particulières

##### *En secteurs Uh et Uha*

Sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, et leurs extensions, sous réserve :
  - D'être compatibles avec l'habitat ;
  - De nécessités de fonctionnement compatibles avec les ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public ;
  - De ne pas porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité des personnes et des biens ;
  - De s'insérer, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation à l'environnement architectural, urbain et paysager existant.
- Les extensions des constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités existants incompatibles avec la destination et la nature des constructions autorisées dans le secteur, sous réserve :
  - De nécessités de fonctionnement compatibles avec les ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public ;
  - De ne pas porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité des personnes et des biens ;
  - De s'insérer, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation à l'environnement architectural, urbain et paysager existant.
- Les changements de destination des constructions et installations existantes, sous réserve :
  - D'être compatibles avec la destination et la nature des constructions autorisées dans le secteur.

## En secteur Uz

Sont autorisées :

- Les constructions à destination de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable et nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations et ouvrages techniques à destination d'activités autorisées dans la zone, sous réserve :
  - D'être intégré au bâtiment principal d'activités,
  - Que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité,
  - Qu'ils ne soient pas édifiés avant la réalisation des constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités auxquels ils se rattachent.
- Les constructions à destination de local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est indispensable et nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations et ouvrages techniques à destination d'activités autorisées dans la zone, sous réserve :
  - D'être intégré au bâtiment principal d'activités,
  - Que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, sous réserve :
  - De ne pas aboutir à la création d'un second logement.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes, sous réserve :
  - D'être situées sur l'unité foncière de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les dépôts de matériels et de matériaux, sous réserve :
  - D'une bonne intégration, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation, à l'environnement architectural, urbain et paysager.

## En tous secteurs

Sont autorisés :

- Les affouillements, nivellements et exhaussements de sol, sous réserve :
  - Qu'ils soient rendus indispensables et nécessaires à des opérations ou travaux d'intérêt collectif et de services publics,
  - Qu'ils soient rendus indispensables et nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du secteur,
  - Qu'ils soient justifiés pour la réalisation des constructions dont la destination et la nature sont autorisées dans le secteur,
  - Qu'ils s'intègrent, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation, à l'environnement architectural, urbain et paysager.

## Article U2 : Interdiction de construire

### En tous secteurs

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article U1.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

## Article U3 : Mixité sociale et fonctionnelle

### Taille minimale des logements

- En tous secteurs  
Non réglementé.

## Diversité commerciale

- En secteurs Uh et Uha

Les quartiers, îlots et voies dans lesquels **doit** être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ont été identifiés et délimités dans les documents graphiques. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situés sur ces linéaires devront être conservés dans la mesure du possible, sans toutefois que leur changement de destination soit interdit.

- En secteur Uz

Non réglementé.

# SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article U4 : Qualité du cadre de vie

### Implantation des constructions

- En secteurs Uh et Uha

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000m<sup>2</sup>, toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite.

La construction **doit** s'implanter de manière à permettre une éventuelle division parcellaire après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division **doit** être au moins égale à la moitié de la superficie de l'unité foncière initiale.

Dans le cas d'une division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter de manière à ne pas faire obstacle à la réalisation d'un accès unique mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des constructions.

- En secteur Uz

Non réglementé.

### Aspect extérieur

- En tous secteurs

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet **peut** être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse / monomur, béton, ciment, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : bardeau bitumeux (shingle), plaque ondulée opaque ou translucide, carton ou feutre bitumé, etc. ;

- L'emploi des couleurs vives et du blanc pur ;
- L'addition de plus de deux types de toiture différents pour une même construction ;

- **En secteurs Uh et Uha**

Façades et ouvertures :

Pour les constructions traditionnelles ou d'intérêt patrimonial et/ou architectural rénovées et réhabilitées :

- Les projets doivent être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant,
- Les façades et pignons en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservées,
- L'appareillage et le rejointement des façades et pignons en pierre de pays doivent être réalisés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle,
- A défaut, l'emploi en façades et en pignons du bois ou de matériaux recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel **doit** s'harmoniser avec les constructions traditionnelles,
- L'équilibre dans l'ordonnement de la façade **doit** être recherché en respectant les rapports de proportion et les axes de composition des ouvertures des constructions traditionnelles,
- Les menuiseries et volets doivent être choisis en cohérence avec les menuiseries des constructions traditionnelles (aspect et couleur des matériaux),

Pour les constructions neuves :

- Les façades et pignons en bois ou en matériaux recouverts d'un enduit doivent présenter une unité de ton, de couleur neutre ou naturelle, en harmonie avec les constructions traditionnelles et l'environnement.

Pour les extensions et les annexes :

- Les façades et pignons doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement.

Toitures :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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,
- Pour les toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle,
- Les fenêtres de toit et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Pour les extensions et les annexes des constructions traditionnelles et neuves :

- Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement.

- **En secteur Uz**

Non réglementé.

## *Dimensions des constructions*

- **En tous secteurs**

Une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

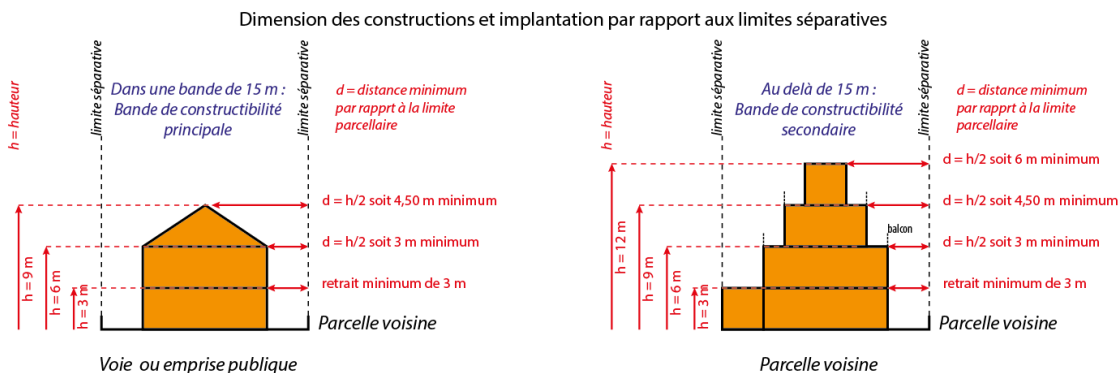
- En secteur Uh

La hauteur maximale des annexes sera de 3 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans la bande de constructibilité principale, comprise entre 0 et 15 m de la voirie, la hauteur maximale des constructions autorisée est de 9 m au faitage ou à l'acrotère.

En dehors de la bande de constructibilité principale, au-delà de 15 m de la voirie, la hauteur maximale des constructions autorisée est de 12 m au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes sera de 3 m au faitage ou à l'acrotère.



- En secteur Uha

La hauteur maximale des annexes sera de 3 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans la bande de constructibilité principale, comprise entre 0 et 15 m de la voirie, la hauteur maximale des constructions autorisée est de 12 m au faitage ou à l'acrotère.

En dehors de la bande de constructibilité principale, au-delà de 15 m de la voirie, la hauteur maximale des constructions autorisée est de 15 m au faitage ou à l'acrotère.

- En secteur Uz

Non réglementé.

## Alignement sur la voirie

- En secteurs Uh et Uha

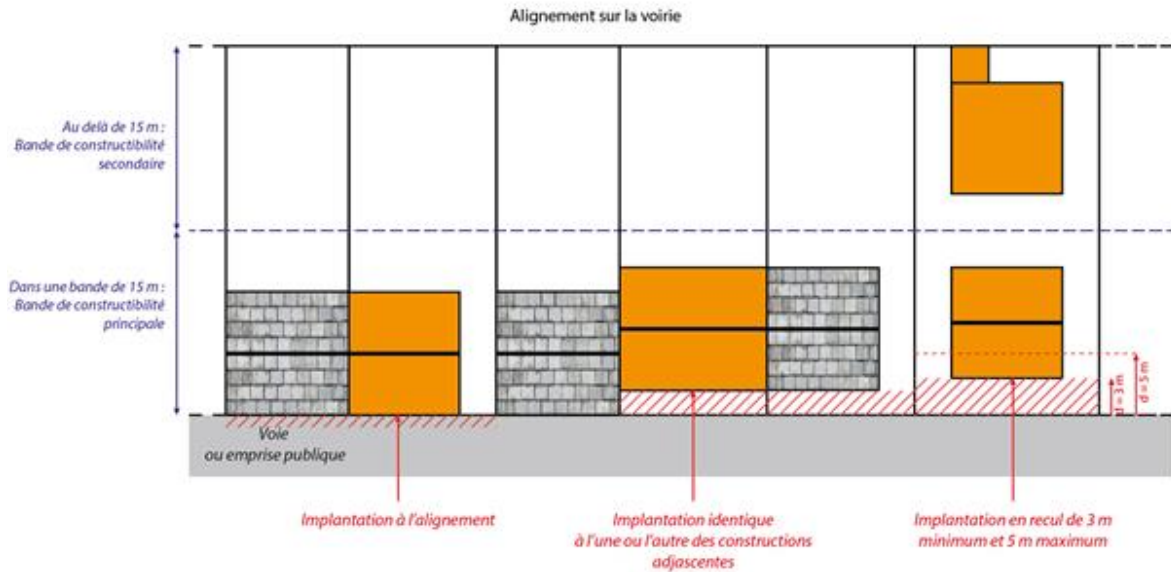
Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. Une implantation en recul de l'alignement peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue par des éléments tels que des bâtiments ou clôtures maçonnées, pouvant être employés conjointement.

En bordure des voies ne présentant pas d'ordonnancement des façades, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées en recul ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.

- En tous secteurs

Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.



## Distance sur les limites séparatives

- En secteurs Uh et Uha

Dans la bande de constructibilité principale, comprise entre 0 et 15 m de la voirie, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie,
- Soit en limites séparatives latérales, soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche **doit** être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit  $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faîtage ou à l'acrotère, lorsqu'elles sont édifiées en recul de la voirie,

En dehors de la bande de constructibilité principale, au-delà de 15 m de la voirie, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives latérales,
- soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche **doit** être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit  $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

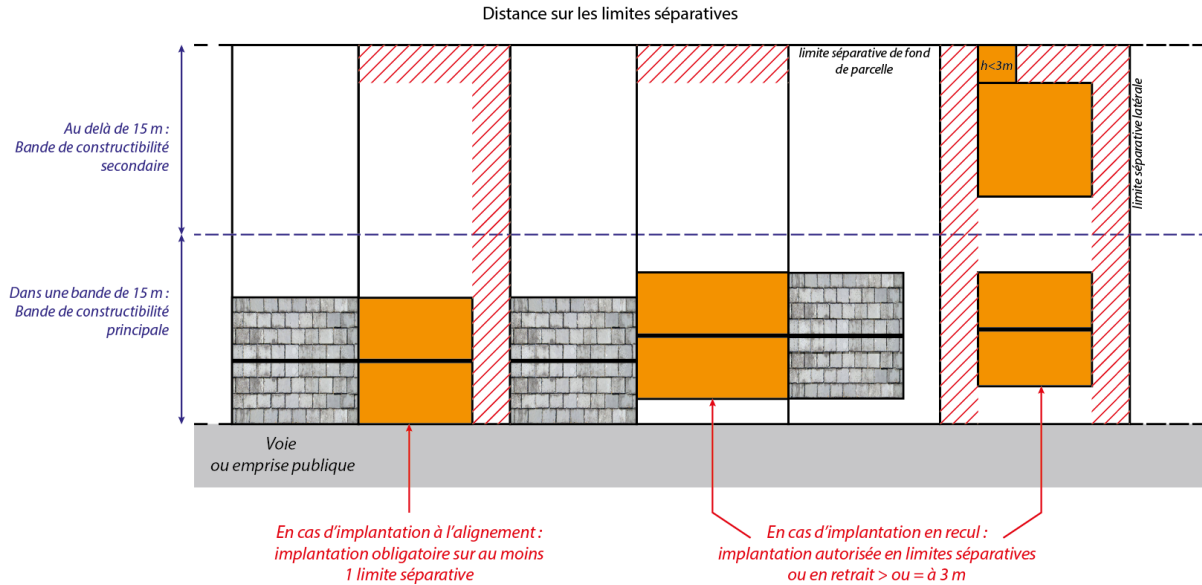
Dans tous les cas, en limites de fond de parcelles, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3 m.
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche **doit** être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit  $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions et annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelles, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

- En secteurs

Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.



## Aménagement des abords

### Clôtures :

- En tous secteurs

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les murs anciens en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservés et entretenus.

En front de rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

L'entretien et la restauration des murs anciens en pierre de pays d'une hauteur supérieure sont admis.

Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

### Plantations :

- En tous secteurs

Les plantations d'arbres et de haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces verts communs paysagers, hors voirie et stationnement, représentant au moins 10 % de la superficie intéressée par l'opération.

Toutefois ces espaces verts communs paysagers peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires, sous réserve de représenter au moins 10% de la superficie de l'ensemble des opérations.

Ces espaces verts communs paysagers doivent participer à la structuration de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération et peuvent comprendre :

- Des espaces verts plantés et paysagers, des aires de jeux, des cheminements doux,
- Des dispositifs de régulation des eaux pluviales à ciel ouvert, accessibles au public.

## Performances énergétiques et environnementales

- En tous secteurs

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).



La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est encouragé.

### *Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- En tous secteurs sauf en Uha

Pour les parcelles de plus de **500m<sup>2</sup>**, au moins 25% de leur superficie **doit** être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, etc.).

## Article U5 : Densité

---

### *Densité minimale à proximité des transports collectifs*

Non réglementé.

### *Surface de plancher dans les ZAC*

Non réglementé.

### *Dépassement des règles pour l'agrandissement ou la construction d'habitation*

Non réglementé.

### *Dépassement des règles pour la réalisation de logements locatifs sociaux*

Non réglementé.

### *Dépassement des règles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale*

Non réglementé.

### *Dépassement des règles pour la réalisation de logements intermédiaires*

Non réglementé.

## Article U6 : Stationnement

---

### *Stationnement des véhicules motorisés*

- En tous secteurs

Se référer aux dispositions générales.

### *Stationnement des vélos*

- En tous secteurs

Se référer aux dispositions générales.

## SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article U7 : Caractéristiques des voies de circulation

#### Voirie

- En tous secteurs

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, existantes ou à créer, il **peut** être exigé dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

#### Accès

- En tous secteurs

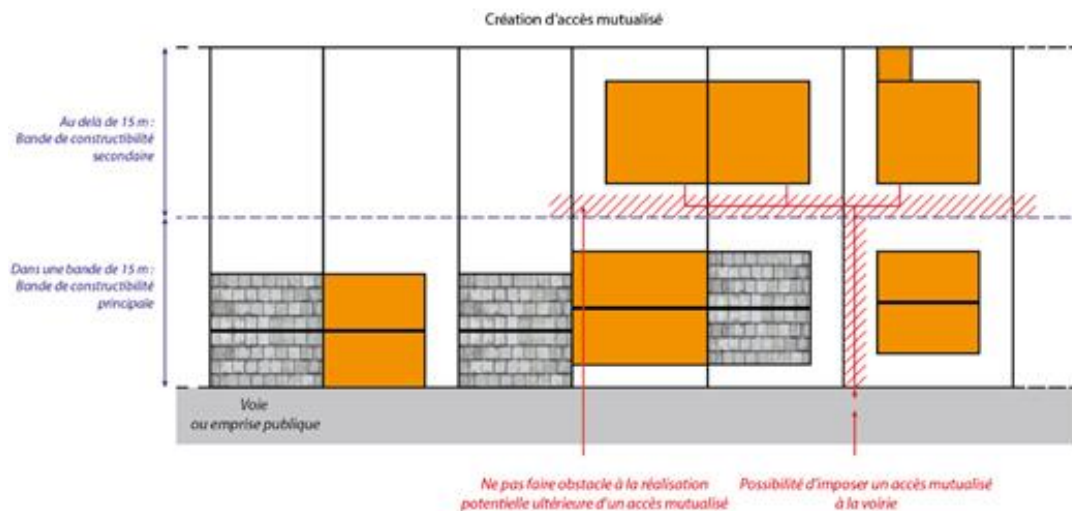
Pour être constructible, tout terrain **doit** avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, la visibilité ou la sécurité **peut** être interdit.

Dans le cas d'une division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, il **peut** être exigé la réalisation d'un accès unique mutualisé desservant l'ensemble des constructions, soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie.



## Article U8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

### Alimentation en eau

- En tous secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau **doit** être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Assainissement

#### Eaux usées

- En tous secteurs

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle **doit** évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Le déversement d'eaux résiduaires, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement **doit** faire l'objet d'une autorisation préalable, et **peut** être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement **doit** être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### Eaux pluviales

- En tous secteurs

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui **doit** réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (ex : puisard, ..).

### Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques

- En tous secteurs

Toute construction devra obligatoirement être raccordée aux réseaux existants.

Les réseaux et branchements doivent être établis en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute opération d'aménagement d'ensemble **doit** prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions au réseau de communications électroniques ou numériques (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et les réaliser en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau, les dispositifs doivent néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

### Déchets ménagers

- En tous secteurs

Dans les secteurs d'aménagement groupés ; les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale **doit** être soignée.

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AUh, 1AUx ET 1AUz

Les zones à urbaniser urbaines sont dites « zones AU ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser comprennent :

**Un secteur 1AUh** dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante logement à court ou moyen terme.

**Un secteur 1AUx** dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante mixte (équipements d'intérêt collectif et de service public, logements afférents, commerces, services,) à court ou moyen terme.

**Un secteur 1AUz** dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante économique activités économiques et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel ) à court ou moyen terme.

## SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1AU1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

#### Destination et nature des constructions autorisées

##### *En tous secteurs*

Sont autorisés :

- La reconstruction après sinistre.
- Les constructions et installations à destination d'activités compatibles avec l'habitat,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public.
- Les exhaussements et affouillements liés à une construction ou une installation autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP » en termes de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement,

##### *En secteur 1AUh*

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- Les commerces et activités de services ne créant pas de nuisances pour l'habitat,
- Les équipements d'intérêts collectif et services publics,

##### *En secteur 1AUx*

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité des équipements d'intérêt collectif et de service public envisagés sur le secteur.

##### *En secteurs 1AUx et 1AUz*

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Logements de fonction sous réserve :
  - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements
  - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités
  - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
  - L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol.

## Article 1AU2 : Interdiction de construire

Ce qui n'est pas autorisé.

## Article 1AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle

### *En secteurs 1AUh et 1AUx*

Le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, et à atteindre le nombre de logements à réaliser.

### *En secteur 1AUz*

Non réglementé.

## SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article 1AU4 : Qualité du cadre de vie

### *Implantation des constructions*

Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension de construction ne respectant pas cette règle. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension de construction ne respectant pas cette règle.

Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.

### *Aspect extérieur*

- **En secteurs 1AUh et 1AUx :**

#### Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale. Les constructions présenteront un volume simple, ou un assemblage de volumes simples perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faitage parallèles"

#### Façades et ouvertures :

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter

une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

#### Toitures :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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,

Pour les toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise naturelle,

Les fenêtres de toit et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Pour les extensions et les annexes des constructions traditionnelles et neuves :

- Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement.

- **En secteur 1AUz:**

#### Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

#### Façades et ouvertures :

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

#### Toitures :

Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

#### Clôtures :

Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir à l'échelle du projet. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

## *Dimensions des constructions*

- **En tous secteurs**

Une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

- **En secteurs 1AUh et 1AUx :**

La hauteur maximale des constructions à usage de logement est établie comme suit :

A l'égout	9 m
A l'acrotère	
Au faitage	12 m

La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités...) n'est pas limitée.

- **En secteur 1AUz :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faitage ou à l'acrotère.

## Article 1AU5 : Densité

Se référer aux dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Article 1AU6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

# SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 1AU7 : Caractéristiques des voies de circulation

### Voirie

- En tous secteurs

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Pour les voies en impasse, existantes ou à créer, il **peut** être exigé dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

### Accès

- En tous secteurs

Pour être constructible, tout terrain **doit** avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

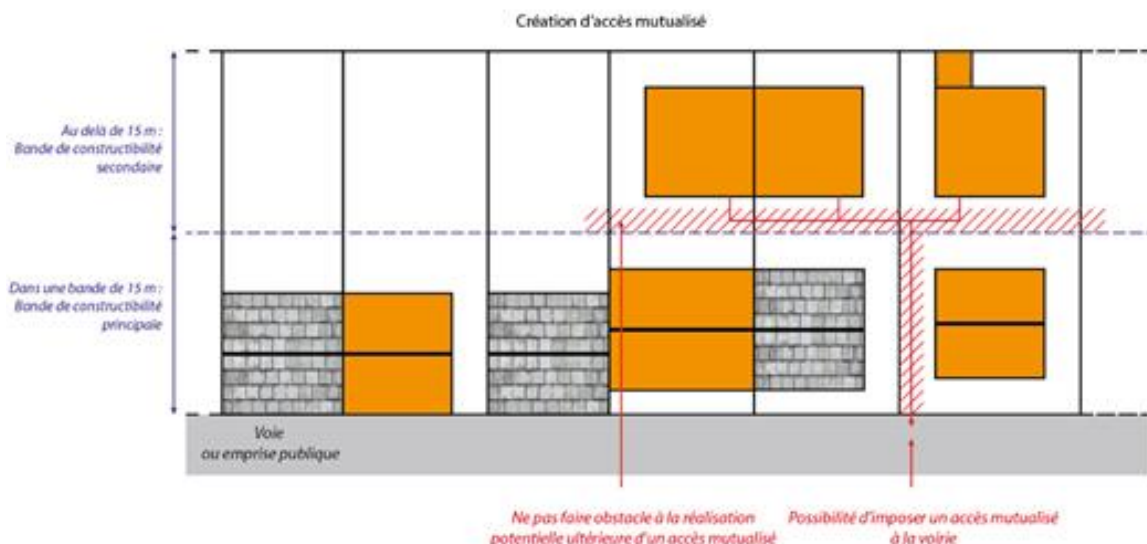
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, la visibilité ou la sécurité **peut** être interdit.

Dans le cas d'une division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, il **peut** être exigé la réalisation d'un accès unique mutualisé desservant l'ensemble des constructions, soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie.





## Article 1AU8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

### Alimentation en eau

- En tous secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau **doit** être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Assainissement

#### Eaux usées

- En tous secteurs

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle **doit** évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Le déversement d'eaux résiduaires, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement **doit** faire l'objet d'une autorisation préalable, et **peut** être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement **doit** être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### Eaux pluviales

- En tous secteurs

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui **doit** réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## *Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques*

- En tous secteurs

Toute construction devra obligatoirement être raccordée aux réseaux existants.

Les réseaux et branchements doivent être établis en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute opération d'aménagement d'ensemble **doit** prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions au réseau de communications électroniques ou numériques (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et les réaliser en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau, les dispositifs doivent néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## *Déchets ménagers*

- En tous secteurs

Dans les secteurs d'aménagement groupés ; les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale **doit** être soignée.

# TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AUh et 2AUz

## SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 2AU1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

#### Destination et nature des constructions autorisées

La vocation dominante de ces zones est :

- 2AUh – Zone d’extension à dominante habitat à moyen ou long terme
- 2AUz – Zone d’extension à dominante économique à moyen ou long terme

L’ouverture à l’urbanisation de ces zones 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU, qui devra déterminer les dispositions et le schéma d’aménagement.

### Article 2AU2 : Interdiction de construire

Ce qui n’est pas autorisé.

### Article 2AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 2AU4 : Qualité du cadre de vie

Non réglementé.

### Article 2AU5 : Densité

Non réglementé.

## Article 2AU6 : Stationnement

---

Se référer aux dispositions générales.

### SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

## Article 2AU7 : Caractéristiques des voies de circulation

---

Se référer aux dispositions générales.

## Article 2AU8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

Se référer aux dispositions générales.

# TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A, Ae et Az

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Elles comprennent :

**Une zone A** dont la vocation dominante est l'exploitation et l'activité agricole.

**Un secteur Ae** dont la vocation dominante est l'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif.

**Un secteur Az** dont la vocation dominante est l'activité économique dans le cadre des dispositions spécifiques prévues par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

## SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article A1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

#### Destination et nature des constructions autorisées

##### *En tous secteurs*

Sont autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
  - 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
  - 1,5 fois S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - « S » étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
  - Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.
- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70m<sup>2</sup>. Les annexes doivent être implantées à moins de 35m de l'habitation.
- Le changement de destination de bâtiment existant identifié sur le règlement graphique à condition que :
  - Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone
- Les équipements d'intérêt collectif ou de services publics (stations d'épuration...) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éolienne, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïque au sol ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

##### *En zone A*

Les constructions et installations liées à l'exploitation ou l'activité agricole sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles spécifiques liées à l'activité agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole à condition d'être agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la pêche maritime,
- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants nécessitant un besoin de présence.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF,
- Dans le cas d'une activité d'hébergement touristique complémentaire à une activité agricole, le projet soit réalisé dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti,
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.

### En secteur Az

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux
- Les logements de fonction sous réserve :
- Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
- Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
- Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

## Article A2 : Interdiction de construire

Ce qui n'est pas autorisé.

## Article A3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

# SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article A4 : Qualité du cadre de vie

### Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques : Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD d'intérêt structurant
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales

- 5 mètres de l'axe des autres voies

De plus, la RD 976 est classée voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité et tenir compte d'une topographie particulière (talus,).

## Aspect extérieur

### Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

### Façades et ouvertures :

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les façades de bâti en terre doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

### Toitures :

Les couvertures des bâtiments doivent utiliser soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé par la construction principale soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement ;

### Clôtures :

Les haies et talus existants en limite de propriété bâtie sont à maintenir à l'échelle du projet. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

## Dimensions des constructions

- En tous secteurs

Une hauteur différente à celles imposées ci-dessous peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.

Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

La hauteur maximale des constructions à usage de logement ne doit pas dépasser **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **11 m** de hauteur totale. La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.



- En secteur Az

La hauteur maximale des constructions autres que le logement est limitée à **12 m au faîtage ou à l'acrotère**.

## Article A5 : Densité

---

### *En secteurs Ae et Az*

à l'exception des constructions à usage de logement, la ou les constructions nouvelles peuvent être réalisées dans la limite d'une :

- Augmentation de 105m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>,
- Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m<sup>2</sup>.

## Article A6 : Stationnement

---

Se référer aux dispositions générales.

# SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

## Article A7 : Caractéristiques des voies de circulation

---

Se référer aux dispositions générales.

## Article A8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

Se référer aux dispositions générales.

# TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N, NLa, NLas et NLb

Les zones naturelles sont dites « zones N ».

Elles comprennent :

**Une zone N** dont la vocation dominante est naturelle.

**Un secteur NLa** dont la vocation dominante est le loisir. Il correspond au parc de loisirs de l'Ange Michel. Il comprend un **sous-secteur NLas** relatif aux espaces dont le stationnement des visiteurs sera autorisé.

**Un secteur NLb** dont la vocation dominante est le loisir destiné aux constructions et installations liées à la découverte des espaces naturels et de loisirs.

## SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article N1 : Constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

#### Destination et nature des constructions autorisées

##### *En tous secteurs*

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

##### *En zone N*

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
- Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime,
- Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire ;
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
  - 150 m<sup>2</sup> si S est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
  - 1,5 fois S si S est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
  - Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.
- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70m<sup>2</sup> et doit être implantées à moins de 35m de l'habitation.
- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique à condition que :
- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

##### *En secteurs NLa et NLb*

Sont autorisées :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...);

- Les équipements et aménagements de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemin de découverte,...
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur de bâtiment et des abords ;
- L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle ;
- Les installations, constructions et équipements sportifs, les terrains de jeux et aires de loisirs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup> ;
- La construction d'hébergements à vocation touristique sous réserve d'une insertion harmonieuse avec le paysage ;
- La construction de nouveaux bâtiments à destination d'habitation seulement si les logements, sont destinés à la surveillance, au gardiennage à la direction, ou à l'hébergement du personnel des établissements et services présents sur la zone ;
- Les aires de stationnement sous réserve d'être perméables.

### *En secteus NLas*

Sont autorisées :

- Les aires de stationnement sous réserve d'être perméables.

## Article N2 : Interdiction de construire

Ce qui n'est pas autorisé.

## Article N3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

# SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article N4 : Qualité du cadre de vie

### *Implantation des constructions*

Par rapport aux voies et emprises publiques : Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 m de l'axe des RD d'intérêt structurant
- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m de l'axe des autres voies

De plus la RD 976 est classée voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

#### 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité et tenir compte d'une topographie particulière (talus,).

### Aspect extérieur

#### Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article

#### Façades et ouvertures :

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre ou à colombage doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

#### Toitures :

Les couvertures des bâtiments doivent utiliser soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé par la construction principale soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement. Les toitures-terrasses sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement

#### Clôtures :

Les haies et talus existants en limite de propriété bâtie sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

### Dimensions des constructions

#### • En tous secteurs

La hauteur maximale des habitations et de leurs annexes est fixée comme suit :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU,
- sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

### Article N5 : Densité

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70m<sup>2</sup> et doit être implantées à moins de 35m de l'habitation.

### Article N6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

## SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### Article N7 : Caractéristiques des voies de circulation

---

Se référer aux dispositions générales.

### Article N8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

---

Se référer aux dispositions générales.

# LEXIQUE

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, ont déterminé la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, éditée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

# ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES SUR LE TERRITOIRE

- *Essences préconisées pour les haies bocagères*

Charme  
Châtaignier  
Chêne pédonculé  
Erable champêtre  
Fusain d'Europe  
Houx  
Merisier  
Néflier  
Pommier sauvage  
Prunier sauvage

- *Essences préconisées pour les parcelles à vocation d'habitat*

Les essences suivantes sont recommandées en fonction du type de haies souhaité :

Haies taillées

Charme  
Cornouiller sanguin  
Erable champêtre  
Fusain d'Europe  
Hêtre  
Troène commun  
Viorne lantane  
Viorne obier

Haies vives

Essences recommandées pour les haies taillées

Noisetier

Essences ornementales\*

Laurier tin (floraison hivernale)

Cassis fleur

Photinia

Weigelia

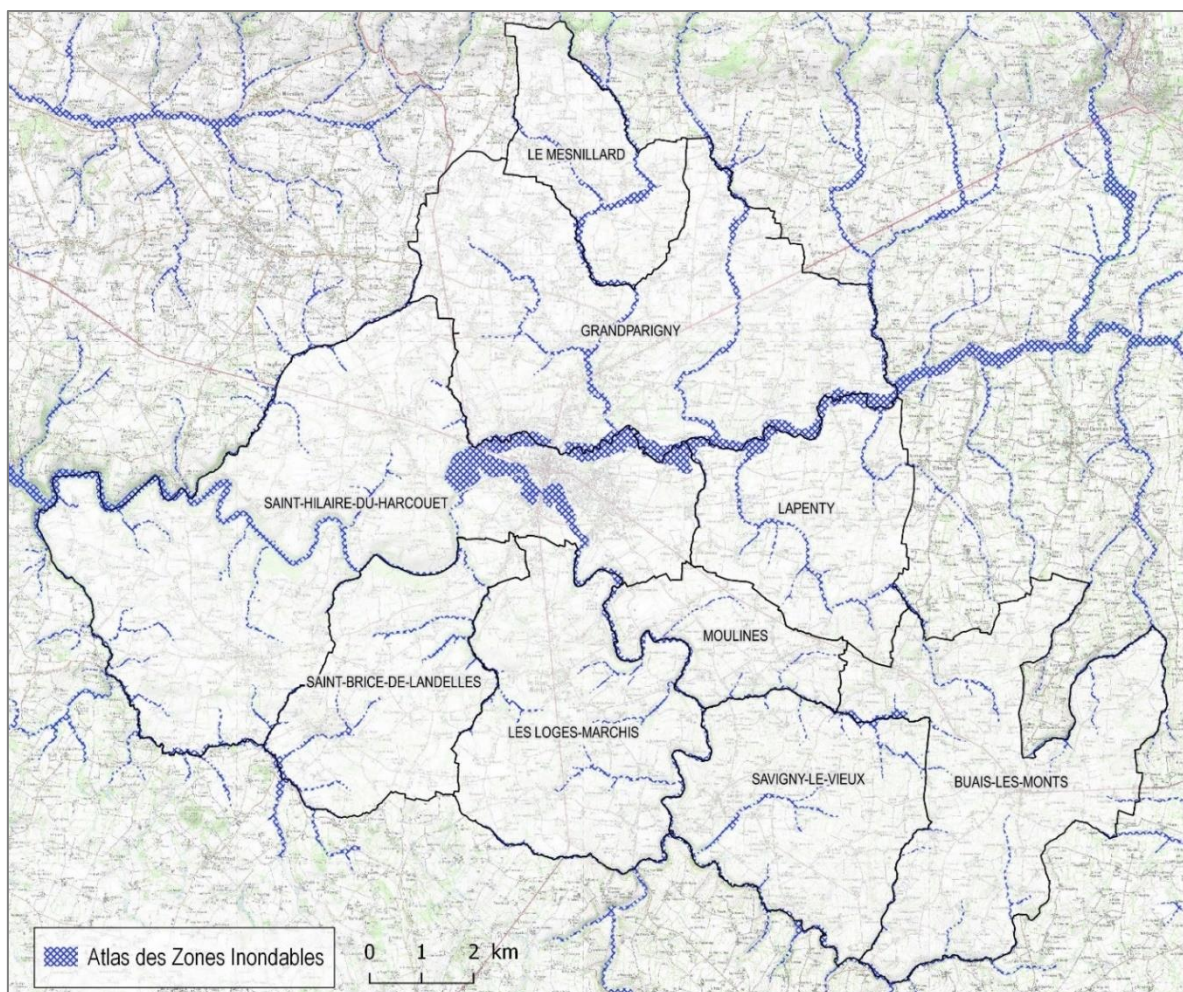
Forsythia (tailler de manière suivie)

\*Liste non-exhaustive, d'autres essences peuvent être intégrées avec l'appui d'un paysagiste

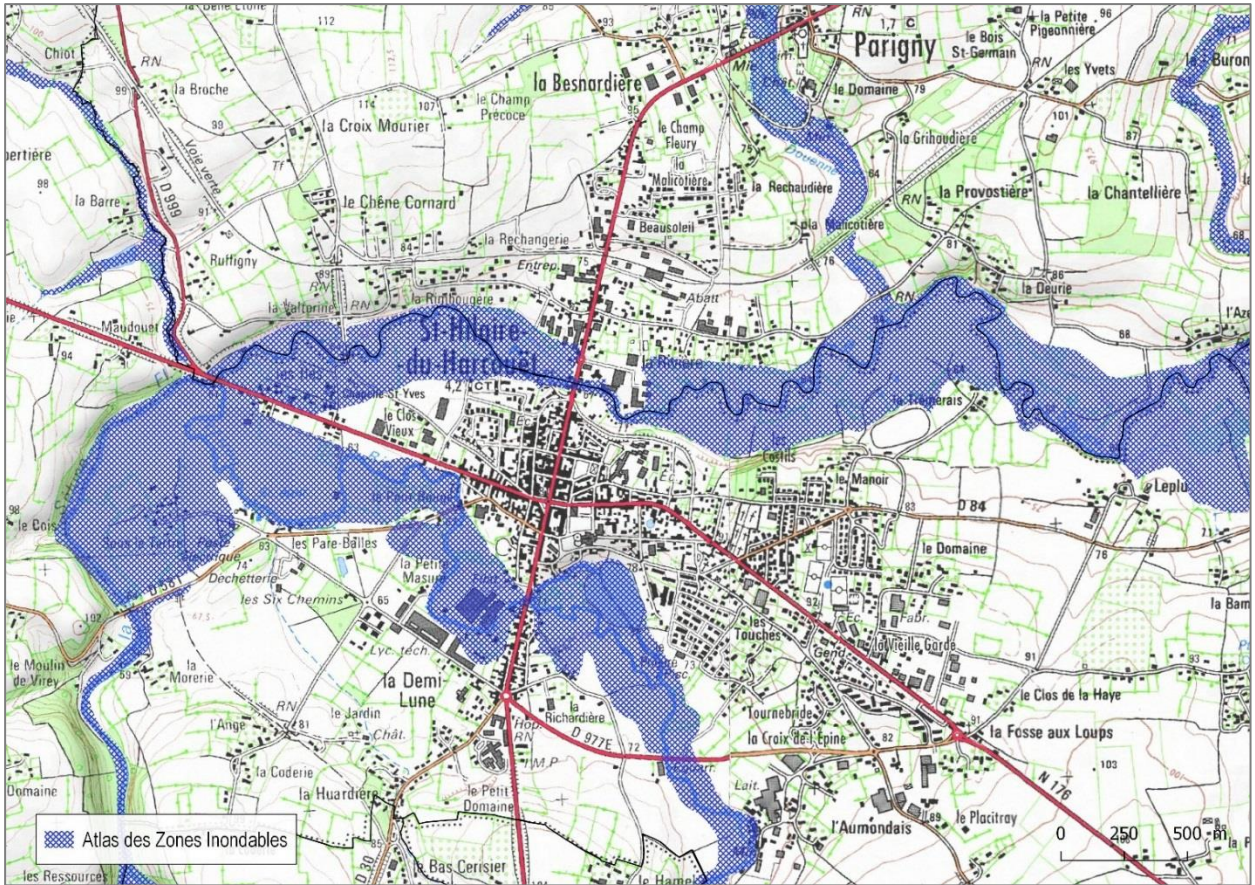
## ANNEXE 2 : RISQUES

### L'inondation par débordement de cours d'eau

L'Atlas des Zones Inondables (AZI), produit par la DREAL, met en évidence l'importance du phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes. Toutes les communes comportent des zones inondables sur leur territoire.



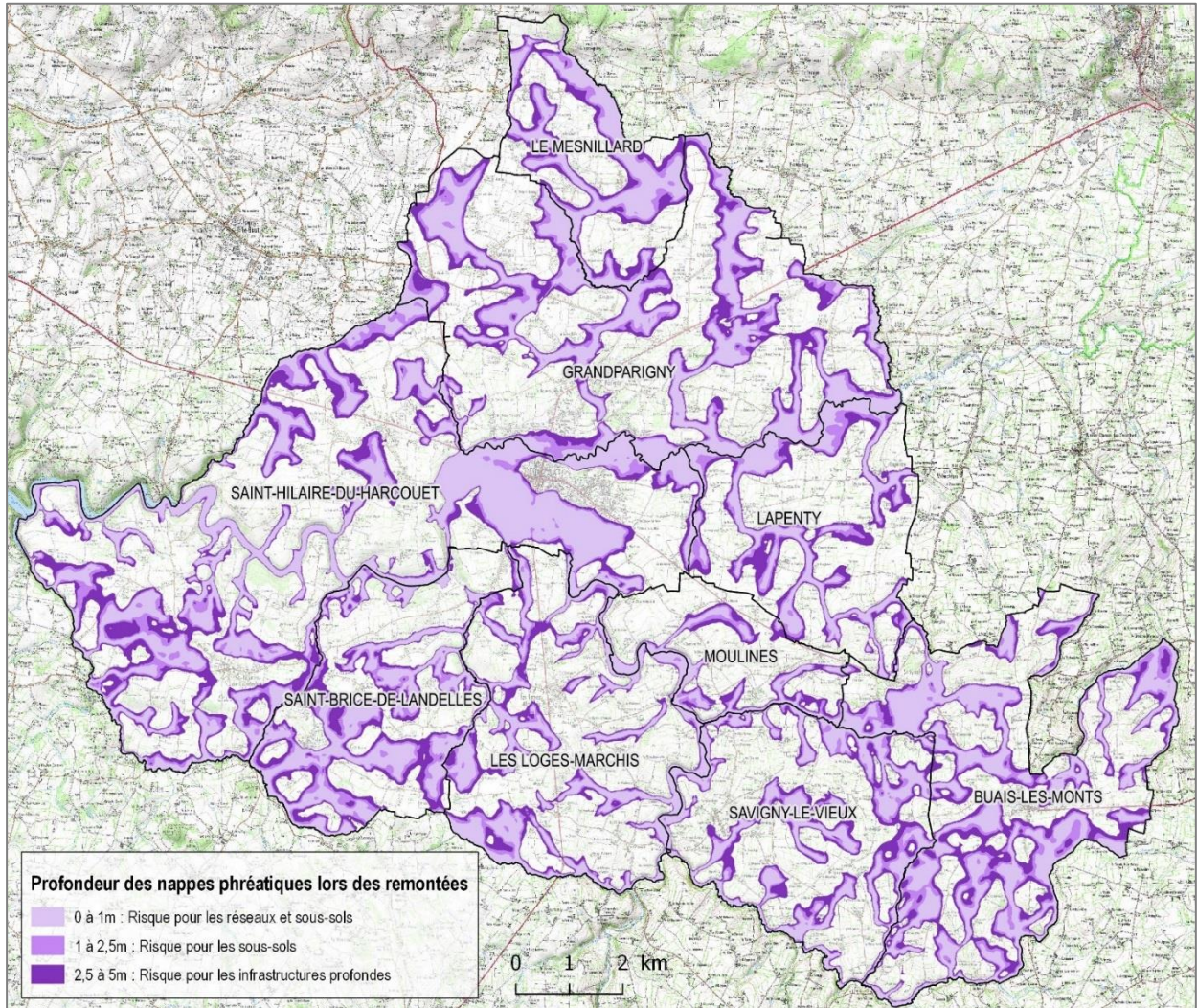
Sources : Atlas des Zones Inondables DREAL (mise à jour le 06/12/2016), Fond de plan IGN-SCAN25



Zoom sur le bourg de la commune déléguée de Saint-Hilaire-du-Harcouët – Sources : Atlas des Zones Inondables DREAL (mise à jour le 06/12/2016), Fond de plan IGN-SCAN25

## L'inondation par remontée de nappe phréatique

Le DDRM indique que la totalité des communes du département est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique. De plus, des indications sur les risques pour les infrastructures (réseaux et sous-sols, sous-sols, infrastructures profondes) sont fournies par la DREAL.

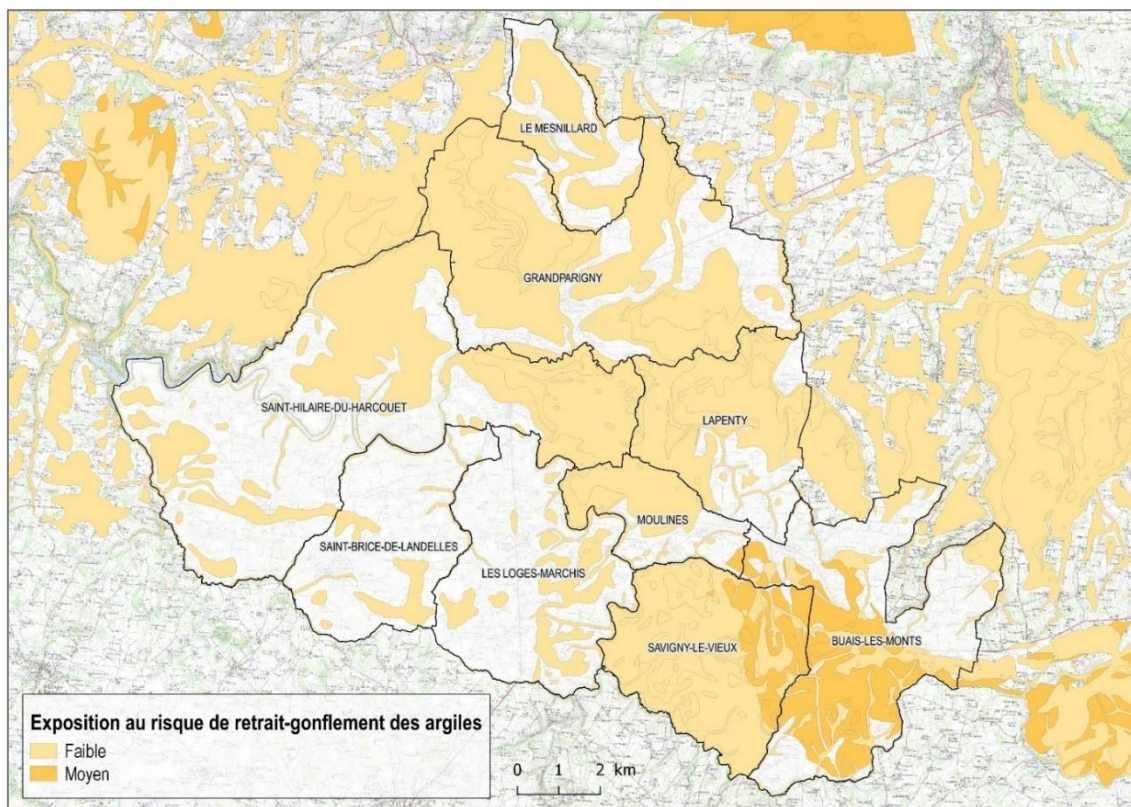


Les risques d'inondation par remontée de nappe phréatique : Source : DREAL Basse-Normandie, Fond de plan IGN

## Le retrait et le gonflement des argiles

Le risque oscille entre faible et moyen sur le territoire intercommunal. Au total, 3 communes sont concernées par un risque « moyen » sur au moins une partie de leur territoire (Buais-les-Monts, Moulines et Savigny-le-Vieux) et 6 par un risque « faible ». Une partie du bourg de la commune déléguée de Buais est concerné par un risque moyen de retrait - gonflement des argiles.

Ces risques devront être signalés dans le cadre des projets de construction.



Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles

## Les glissements de terrain

Le glissement de terrain est un aléa survenant en règle générale lors d'une situation de forte saturation des sols en eau. Ils peuvent mobiliser des volumes considérables de sol, qui se déplace le long d'une pente.

La DDRM signale ce risque dans la commune déléguée de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

## Le risque sismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, dénommé Plan Séisme, le Ministère de l'Environnement mène un travail dont l'objectif est d'améliorer, voire de renforcer les mesures préventives de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les communes concernées par un aléa sismique doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

La carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes de l'intercommunalité sont concernées par l'aléa « faible » (*niveau II*). En effet, l'ensemble du département de la Manche est classé en zone de sismicité II.

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV.

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

*Classification des bâtiments*

## Le risque Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

- Les communes à potentiel radon de **catégorie 1** sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques. Dans les communes à potentiel radon de catégorie 1, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m<sup>-3</sup> et moins de 2% dépassent 400 Bq.m<sup>-3</sup>,
- Les communes à potentiel radon de **catégorie 2** sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains. Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments,
- Les communes à potentiel radon de **catégorie 3** sont celles localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium les plus élevées. Les formations concernées sont notamment celles constitutives des grands massifs granitiques français (par exemple le massif armoricain), certaines formations volcaniques mais également certains grès et schistes noirs. Dans les communes à potentiel radon de catégorie 3, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments de ces communes dépassent 100 Bq.m<sup>-3</sup> et plus de 6% dépassent 400 Bq.m<sup>-3</sup>.

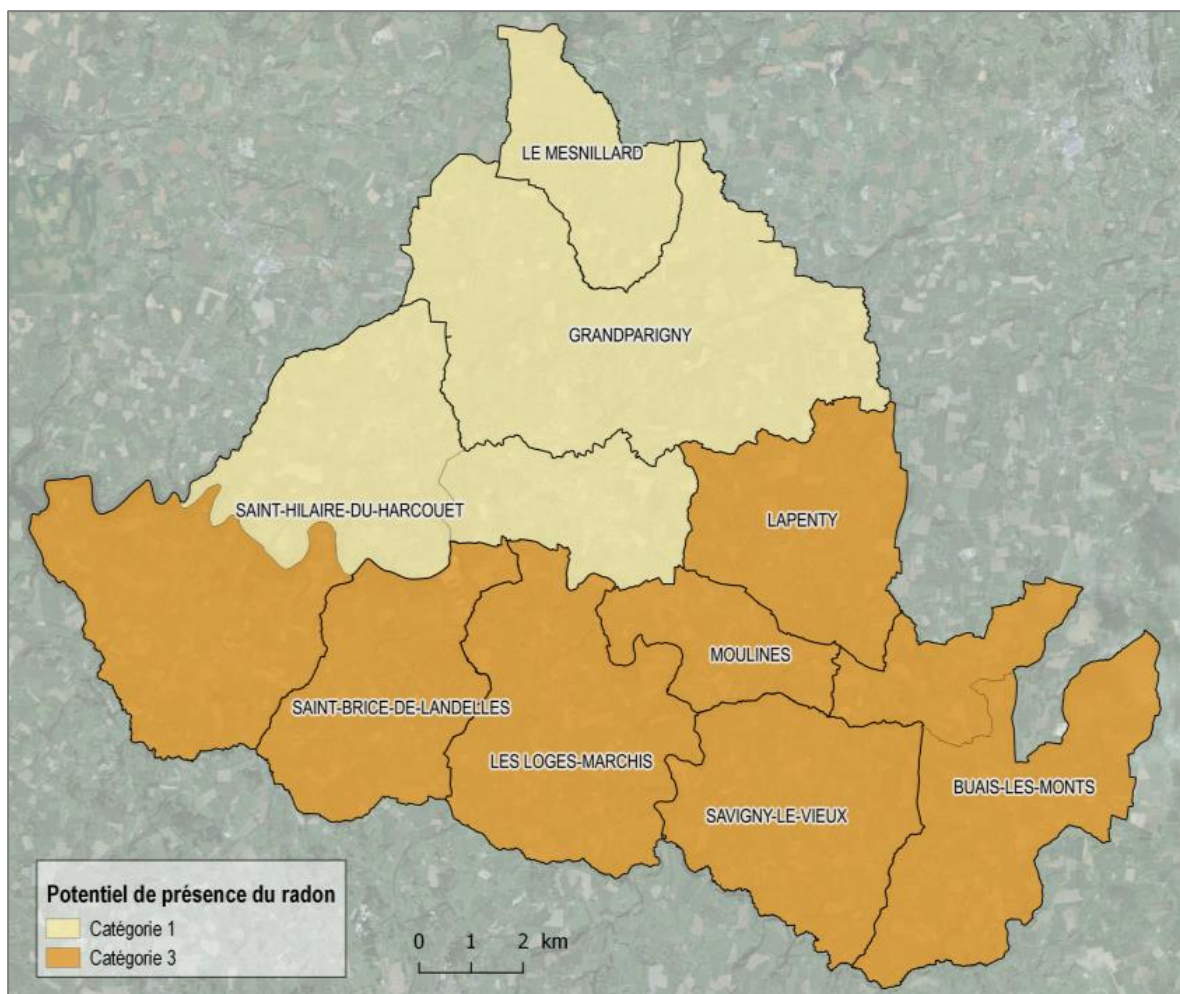
Afin de réduire significativement la concentration en radon dans les habitations, il existe plusieurs solutions reposant sur deux types d'actions :

Eliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée),

Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.).

D'après l'IRSN, toutes les communes du territoire ne présentent pas le même potentiel de présence du radon. Les communes situées au Sud se situent en catégorie 3 et présentent donc des concentrations en radon plus élevées que les communes situées au Nord, situées en catégorie 1.





Le risque Radon