



Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Pièce n° 3.1 :

Règlement écrit



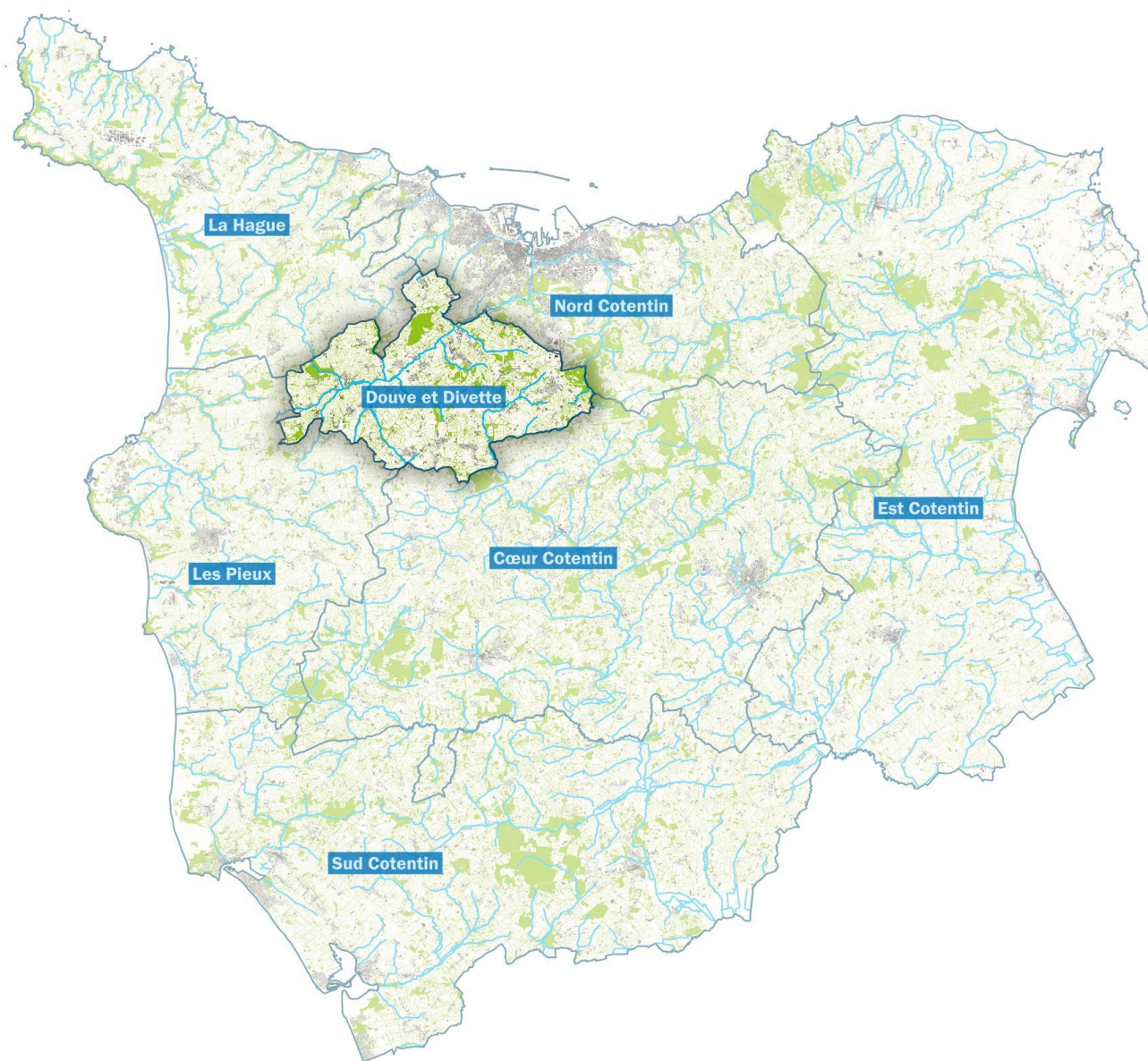
Territoire
Douve et Divette



leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



lecotentin.fr



SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	5
LEXIQUE	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17
CHAPITRE 1 – Dispositions réglementaires	18
CHAPITRE 2 – Gestion des nuisances et des risques	21
CHAPITRE 3 – Dispositions liées aux prescriptions graphiques	24
RÈGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	34
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	35
SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	35
SECTION III : Equipements et réseaux	44
DISPOSITIONS PAR ZONES	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	48
Secteurs Ua et Uac	49
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	49
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
SECTION III – Equipements et réseaux	54
Secteur Ud	55
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	55
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
SECTION III – Equipements et réseaux	55
Secteur Ue	56
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	56
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
SECTION III – Equipements et réseaux	59
Secteur Ux	60
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	60
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
SECTION III – Equipements et réseaux	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	66
Secteur AUa	67
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	67
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
SECTION III – Equipements et réseaux	72
Secteur AUe	73
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	73
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
SECTION III – Equipements et réseaux	76
Secteur AUx	77

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....	77
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
SECTION III – Equipements et réseaux	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	83
Secteur A	84
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....	84
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
SECTION III – Equipements et réseaux	91
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	92
Secteurs N.....	93
SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....	93
SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	99
SECTION III – Equipements et réseaux	101
ANNEXES	102
LISTE DES ESPECES VEGETALES	103
5.1 Liste des espèces végétales prosrites et espèces végétales invasives interdites	103
5.2 Liste des espèces végétales allergènes interdites	104

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

- ① Je prends connaissance des dispositions générales applicables à toutes zones
- ② Je détermine à l'aide du Plan de zonage la zone dont relève le terrain objet de mon projet.
- ③ Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter.
- ④ Si mon projet est concerné par un figuré identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables à respecter
- ⑤ Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables car elles peuvent être constitutives de règles.
- ⑥ Je n'hésite pas à consulter le lexique ci-après si un terme n'est pas clair
Le lexique explique de nombreux termes du règlement, mais également des termes utilisés par les professionnels, tels que les architectes, les constructeurs, les artisans, les notaires ou encore l'administration

Rappel : en plus du Règlement, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, j'applique les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du Règlement.
Il en est de même pour les OAP thématiques (Trame Verte et Bleue).

LEXIQUE



Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

A

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur (portion de façade pouvant être grillagée).

Acrotère : Saillie verticale d'une façade au-dessus du niveau d'un toit plat ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture et permettre le relevé d'étanchéité.

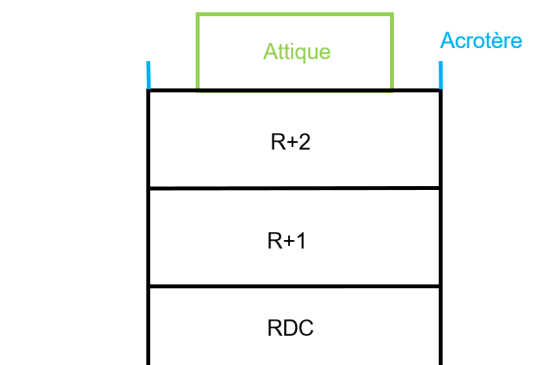


Schéma illustratif – Acrotère

Activité de cultures marines : Il s'agit des activités d'exploitation du cycle biologique d'espèces marines, végétales ou animales, comprenant, notamment, le captage l'élevage, l'affinage, la purification, l'entreposage, le conditionnement, l'expédition ou la première mise en marché de produits.

Adossement : Consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Alignement : Limite du domaine public par rapport au domaine privé.

Aménagement : Action d'aménager un terrain, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

Annexe : Il s'agit d'une construction secondaire, non accolée à la construction principale et de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est implantée à proximité de la construction principale et est réputée avoir la même destination que cette dernière.

Assimilé domestique : Les eaux usées assimilées domestiques sont des eaux de même nature que les eaux usées domestiques, mais provenant d'activités autres que le logement.

Attique : Dernier niveau placé au sommet d'une construction, situé en retrait d'au moins 2 mètres du nu d'au moins 2 façades de la construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

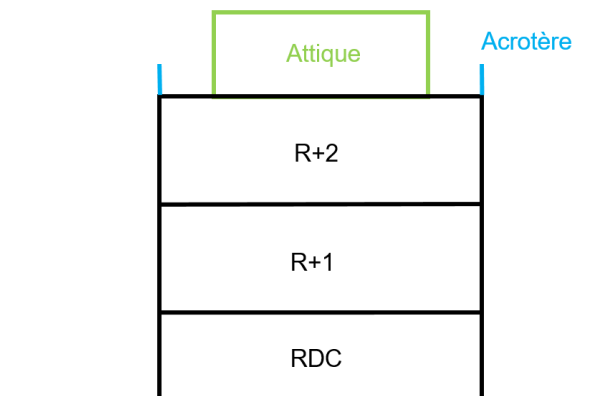


Schéma illustratif - Attique

C

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que la construction principale à laquelle ils se rattachent.

A titre d'information, le changement d'usage n'est pas constitutif d'un changement de destination. Par exemple, la transformation d'un garage en pièce de vie est un changement d'usage.

Clôture : installation visant à marquer une séparation construite ou végétale d'une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Combles : Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

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

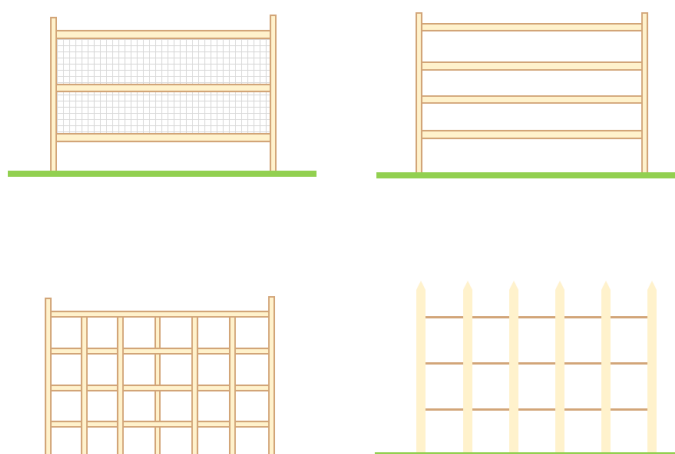
Coupe à blanc : tous travaux de coupe rase sur des haies d'essences ne recépant pas portant sur au moins 10 mètres de linéaire.

D

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir d'un véhicule.

Dispositif perméable à la circulation de la faune (ici pour les clôtures) : installation visant à maintenir ou restaurer les continuités écologiques, en permettant le passage d'animaux.



Exemples de clôtures à privilégier permettant le libre passage de la petite faune

E

Egout du toit : Il s'agit de la partie basse de la toiture. L'égout surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Élément de modénature : élément décoratif utilisé sur une façade. Ces éléments peuvent inclure des moulures, des corniches, des frises, des encadrements de fenêtres, des rebords de fenêtres etc.

Élément de saillie : une partie d'une construction qui dépasse le plan vertical de la façade, comme un balcon, une avancée de toit ou une corniche. Lorsque la profondeur d'un balcon dépasse 2 mètres (au nu de la façade), on considère qu'il s'agit d'une terrasse. Une terrasse n'est pas un élément en saillie.

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.

Emplacement réservé : L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLUi en vue d'une affectation prédéterminée.

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, accès, aires de stationnement et de stockage, à l'exception des surfaces perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Espaces végétalisés : Il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une toiture végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle. Également, le stationnement constitue un espace végétalisé dès lors qu'il présente techniquement la possibilité de supporter des plantations ou un engazonnement.

Espèce envahissante : Espèce exotique dont la population se maintient ou accroît son aire d'implantation en perturbant le fonctionnement des écosystèmes ou en nuisant aux espèces autochtones, par compétition ou par prédation.

Espèce exotique envahissante : une espèce exotique dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et lesdits services.

Existant(e) [construction] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence juridique.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et/ou couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

Est considérée comme juridiquement existante une construction édifiée dès lors, soit qu'aucune autorisation d'urbanisme n'était requise, soit qu'elle a été édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme requise et obtenue à cet effet.

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 avec la construction existante.

Extension mesurée : à la différence de l'extension définie précédemment, l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction existante.

F

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. Les éléments de modénature de moins de 0.80 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances par rapport aux façades. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquent pas à la toiture.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture en pente.

Front bâti : Le front bâti désigne un linéaire de constructions et/ou de murs existants au moins égal à 2 mètres de hauteur, implantés de manière régulière le long d'une voie ou d'un espace public sur au moins 50mL.

G

Garage automobile (intégrant la sous-destination « artisanat et commerce de détail ») : atelier de réparation, carrosserie, entretien, station de lavage), ou d'un atelier mécanique dont l'usage implique des émissions de bruit, de solvants, d'eaux usées polluées, ou la circulation fréquente de poids lourds.

H

Habitat collectif : Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel et à l'intermédiaire.

Habitat individuel : Une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, supérieur à deux logements.

Haie ornementale : haie monospécifique composée d'essence indigène (tuya, cyprès, laurier, palme etc.)

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction ». Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques et thermique, balustrade, antennes, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères.

I

Ilot d'exploitation : Il s'agit d'une unité souvent à vocation agricole, constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës, pouvant être séparées par une haie, un alignement d'arbres, un muret, un fossé, un talus ou tout autres éléments, dès lors qu'ils n'interrompent pas l'unité fonctionnelle de l'îlot (la pratique et l'usage de son ensemble).

Implantation dominante des bâtiments : Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

L

Limite séparative : 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 : limites du terrain qui aboutissent à une voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes.
- les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques qui correspondent à l'alignement.

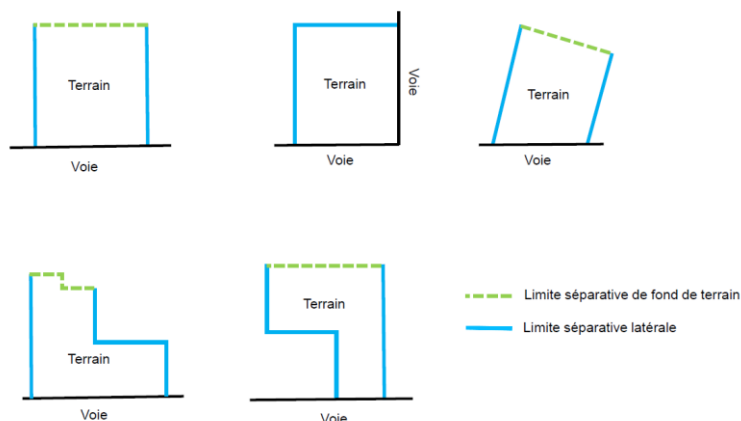


Schéma illustratif – limites séparatives

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le logement de fonction revêt la même destination/sous-destination que l'activité à laquelle il est lié.

M

Mur de soutènement : Ouvrage destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées » des terrains de terre. La hauteur doit être proportionnée à la hauteur du terrain qu'il a vocation à contenir.

Moyen/Matériaux de fortune : désigne des matériaux utilisés de façon improvisée, issus de la récupération peu ou pas adaptés à l'usage prévu tels que des pneus, fils de fer, cordes, ficelles, palettes ainsi que d'autres vieux matériaux récupérés comme des tôles, des planches, des plastiques ou des bâches.

N

NGF : Nivellement Général de France. Il permet de déterminer l'altitude de chaque point. Le niveau 0 (ngf0) est déterminé par le marégraphe de Marseille.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

P

Pleine terre : surface de terrain non construite, perméable qui permet à l'eau de s'infiltrer naturellement dans le sol.

Point de référence (terrain naturel) : Constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, c'est le point moyen à l'assiette de la construction avant exécution des fouilles et remblais.

Les faces de la construction pourront être divisées en sections pour que le projet s'adapte à la pente du terrain, dans ce cas le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

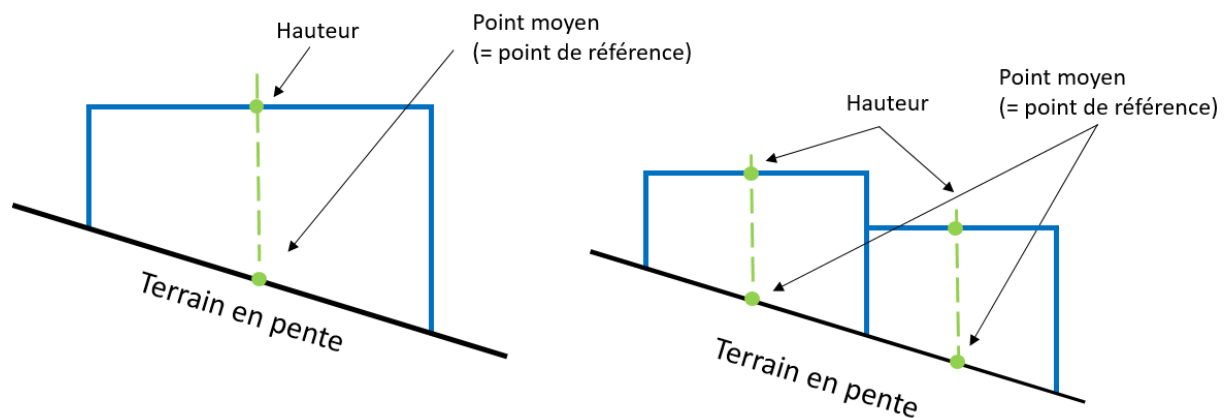


Schéma illustratif – point de référence

R

Recépage : le recépage consiste à couper un arbre à la base du tronc. Ainsi, le système racinaire est conservé. Cette action provoque, sous certaines conditions, l'apparition de rejets sur sa souche et parfois de drageons sur ses racines traçantes. En fonction de l'essence, de la vigueur et de l'âge de l'arbre, la production de rejets peut être abondante mais parfois inexistante. La faculté de rejeter de souche s'atténue avec l'âge. Les arbres âgés rejettent moins puis, pour certains, plus du tout.

Essences pouvant recéper facilement	Essences recépant difficilement	Essences ne recépant pas
Peuplier Saules Frêne Châtaignier Aulne Prunier myrobolan Chêne rouge d'Amérique Pommier sauvage Poirier sauvage Charme Tilleuls Orme* Érables Platane Frêne Noisetier Prunellier Aubépine If	Chêne Sorbier Merisier Noyer Bouleaux	Hêtre Tous les résineux (sauf l'If)

Recul des bâtiments : Distance séparant la façade des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Regarnissage (d'une haie existante) : Cette action désigne une opération consistant à compléter une haie existante en plantant de nouveaux arbustes ou arbres afin de combler les discontinuités, d'augmenter la densité végétale ou d'améliorer sa qualité écologique et paysagère.

Réhabilitation : réalisation de travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales dans le respect de l'identité du lieu.

Rénovation : remettre en état, améliorer une construction existante, sans procéder à sa démolition.

Retrait des bâtiments : Distance séparant la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis la façade jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. *

Ruine : Un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre ou des murs porteurs est détruit. Pour qu'un bâtiment ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter à minima trois pans de murs entiers (pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

S

Stationnement : désigne l'ensemble des emplacements destinés à l'arrêt et au maintien temporaire de véhicules motorisés. Le stationnement peut être sur le domaine public ou privé,

Stationnement mutualisé : Le stationnement mutualisé est possible :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant la création d'espaces communs de stationnement ;
- Soit lorsqu'il est possible de mutualiser les places avec un parc public de stationnement existant à proximité de l'opération.

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Surface perméable (ou non imperméabilisée) : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, surfaces drainantes...

T

Terrain d'assiette : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës sur lesquelles porte un projet de construction ou d'aménagement. Il correspond au périmètre à prendre en compte pour l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

Toiture terrasse : toi plat ou légèrement incliné (inférieur à 3 degrés) accessible.

Toiture plate : toi plat ou légèrement incliné (inférieur à 3 degrés), non accessible.

Toiture monopente : toiture qui se caractérise par un seul pan incliné à plus de 5 degrés.

U

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Usages et affectation des sols : Il s'agit de travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements de sol, qui ne peuvent être qualifiés de constructions appartenant à une destination ou sous-destination ni de type d'activité.

V

Véranda : extension de l'habitation majoritairement vitrée.

Voies ouvertes à la circulation automobile : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Z

Zone refuge : zone d'attente accessible par tout occupant du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou par bateau. C'est un espace fermé habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) attaché à un bâtiment, accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon, terrasse, fenêtre de toit, etc.). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population du bâtiment concerné, sur la base de 6 m² augmentée de 1 m² par occupant potentiel :

- pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du bâtiment, fixé à 3 par logement en l'absence d'autre précision (équivalent surface = 6m² + 3 x 1 pers/m² = 9 m²)
- pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement
- pour les autres bâtiments, le demandeur devra préciser dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Pour les bâtiments accueillant déjà un étage habitable qui répond aux critères de dimension et d'accès énumérés ci-dessus, une autre zone refuge n'est pas nécessaire.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



CHAPITRE 1 – Dispositions réglementaires

1.1 Champ d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Douve Divette comprenant les communes de Couville, Hardinvast, Martinvast, Nouainville, Saint-Martin-le-Gréard, Sideville, Teurthéville-hague, Tollevast et Virandeville.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L. 151-8 à L. 151-42-1 du Code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 101-3 du Code de l'urbanisme : « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.* ». En aucun cas, les zones du PLU et notamment le zonage N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.

1.2 Division du territoire en zone

Conformément à l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme, le présent règlement divise le territoire en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

Les **zones urbaines**, dites « zone U » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 151-18 du Code de l'urbanisme).

Les **zones à urbaniser**, dites « zones AU » correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 151-20 du Code de l'urbanisme).

Les **zones agricoles**, dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 151-22 du Code de l'urbanisme).

Les **zones naturelles et forestières**, dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R. 151-24 du Code de l'urbanisme).

1.3 Les articles « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur l'ensemble du territoire, nonobstant les dispositions du règlement du PLUi :

- Article R. 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- Article R. 111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- Article R. 111-20 : relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Article R. 111-21 : relatif à la définition de la densité des constructions ;
- Article R. 111-22 : relatif à la définition de la surface de plancher ;
- Article R. 111-23 : relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdit ;
- Article R. 111-24 : relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ;
- Article R. 111-25 : relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'Etat ;
- Article R. 111-26 : relatif au respect des préoccupations d'environnement ;
- Article R. 111-27 : relatif à la protection du caractère et à l'intérêt des lieux, des sites et des paysages ;

1.4 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont consultables dans aux annexes 5.2 et 5.3 du PLUi.

1.5 Adaptations mineures et dérogations

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

1.6 Les routes classées à grande circulation

Le territoire est soumis à un principe d'inconstructibilité le long des voies « classées à grande circulation », conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme. Cet article prévoit que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75

mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par le décret n° 2010-578.

L'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme apporte une dérogation du principe d'inconstructibilité.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

De plus, cette interdiction ne s'étend pas aux travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions déjà existantes.

1.7 Le principe de réciprocité avec les bâtiments agricoles.

Le code rural et de la pêche maritime, en son article L. 111-3, impose la règle de réciprocité de distance entre les bâtiments agricoles et les bâtiments habituellement occupés par des tiers. Un exploitant agricole souhaitant installer un bâtiment d'élevage à proximité d'habitations existantes ou de tout autre bâtiment occupé par des tiers doit respecter les distances d'éloignement établies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

De même, toute personne désireuse de construire une/des habitation(s) ou tout autre bâtiment occupé par des tiers à proximité d'un bâtiment d'élevage, ou de changer la destination d'un bâtiment existant pour un usage non agricole, doit également respecter ces mêmes distances définies par le RSD (article 153-4) ou la réglementation ICPE.

1.8 Les bâtiments détruits ou démolis

L'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme précise que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le présent PLUi n'entend pas disposer autrement que la définition légale énoncée ci-dessus des bâtiments détruits ou démolis.

Selon l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi peuvent être accordées pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

CHAPITRE 2 – Gestion des nuisances et des risques

2.1 Secteurs affectés par le bruit

2.1.1 Dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres

Les constructions nouvelles affectées par le bruit, s'implantant à proximité d'infrastructures de transport terrestre mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement sonore n°2012_SETRIS/RISC_02 (cf. annexe 5.3.1) doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits conformément au Code de la construction et de l'habitation.

L'isolement acoustique des nouvelles constructions contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par l'arrêté préfectoral concerné.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimal est déterminé conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013.

L'isolation acoustique des établissements d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport, des hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique sont réglementés à l'article L. 154-1 et R. 154-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et par un arrêté ministériel du 25 avril 2003.

Ne sont pas concernés les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux et les ateliers bruyants et locaux sportifs.

2.2 Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg (PPRN)

Il est rappelé que la quasi-totalité du territoire de Douve Divette, à l'exception de Saint-Martin-le-Gréard, est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg (PPRN). Sur ces territoires s'appliquent les dispositions de ce PPRN (cf annexe 5.3.3 du PLUi).

Le PPRN de la région de Cherbourg régit l'urbanisme au regard des risques naturels suivants :

- Les risques liés aux phénomènes littoraux (submersion marine, chocs mécaniques, érosion du trait de côte),
- Les inondations par débordement de cours d'eau : la Divette, Le Trottebec, et leurs affluents, ainsi que différents cours d'eau côtiers du territoire d'étude,
- Les chutes de blocs.

2.3 Risques liés à l'eau

2.3.1 Zones inondables par débordement de cours d'eau (cartographie établie par la DREAL)

Sur les secteurs du territoire où ne s'applique pas de PPRN, de PPRL ou de PPRI, il convient de se référer à l'Atlas des zones inondables de la Basse Normandie.

Sont interdits :

- Toutes les constructions sauf celles autorisées sous conditions.
- La création de surface de plancher via la construction ou le changement de destination mais également les changements d'usage qui viseraient à augmenter la capacité d'accueil d'un logement, d'un hébergement ou d'un établissement.
- Tout nouvel hébergement léger de loisirs (camping, PRL, ...), qu'il résulte d'une création ou d'une extension de la capacité d'accueil existante, à l'exception des aires naturelles de camping.

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou de type SEVESO qu'elles résultent de création ou d'extension d'installations existantes.
- L'affouillement de sol.
- L'installation de clôtures pleines. Les clôtures doivent être conçues de manière à être non pleine en partie basse permettant ainsi un passage libre des eaux. Les matériaux utilisés doivent favoriser la perméabilité, tels que des clôtures en treillis, en grillage ou tout autre dispositif similaire, qui ne bloque pas l'écoulement naturel des eaux.
- Les nouveaux stockages de matières ou matériaux présentant un risque de pollution des eaux (déchets, combustibles, produits chimiques, phytosanitaires, etc.).
- La création de sous-sols et les piscines enterrées.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations qui permettent la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation dans le secteur (création d'une zone refuge, sécurisation des accès, ancrage, etc.)
- Les constructions et installations nécessaires pour assurer la sécurité et/ou la salubrité des biens et des personnes.
- La construction d'abris de jardin d'emprise au sol et/ou surface de plancher inférieure à 10 m² et les extensions, non closes sur au moins deux faces, des habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLUi.

L'augmentation de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol créée pour répondre à cet objectif sera limitée à 10 % de la surface ou de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLUi.

2.3.2 Remontée de nappes (cartographie établie par la DREAL)

Pour connaître le risque, il est nécessaire de se reporter aux cartographies établies par la DREAL concernant les prédispositions aux risques de remontées de nappes en Normandie (cf. annexe 5.3.2 du PLUi). Elles distinguent 4 profondeurs de nappes dans la Manche :

- de 1 à 2.5 mètres (vert)
- de 0.5 à 1 mètre (jaune)
- de 0.1 à 0.5 mètre (orange)
- moins de 0.1 mètre (rose)

Dans les secteurs de remontée de nappes, sont interdites :

- Les activités de stockage de produits potentiellement polluants (combustibles, produits chimiques, phytosanitaires, déchets, etc.)
- La réalisation de sous-sols

2.4 Risque mouvement de terrain

2.4.1 Retrait et gonflement des argiles

Dans les secteurs soumis au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les constructions devront répondre aux précautions suivantes :

- Les fondations de la construction doivent être adaptées à la nature du terrain
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, ...) doit être le plus éloigné possible de la construction.

2.4.2 Cavités

Dans les secteurs soumis au risque potentiel d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines et identifiés au règlement graphique, il sera appliqué les règles suivantes :

- En cas de sinistre lié à un effondrement ou un mouvement de terrain induit par la présence de cavités souterraines, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne sera possible que si les mesures techniques adéquates pour neutraliser le risque et assurer la sécurité des personnes et des biens sont effectuées préalablement à cette reconstruction.
- Les travaux ayant pour objet de modifier l'usage des constructions existantes, les aménagements ainsi que les extensions ou nouvelles constructions, ne seront autorisés que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :
 - Soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
 - Soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages liés à la lutte contre les risques.

2.4.3 Risques sismiques

Le Code de l'environnement, en son article R. 563-3, définit les règles de classification et construction parasismique pour les bâtiments de la classe « à risque normal ». Des normes de constructions tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments relevant des catégories d'importance III et IV.

L'ensemble du territoire est concerné par la zone de sismicité « faible » de niveau 2. Dans ces zones des mesures préventives, notamment des règles de construction d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R. 563-5 du Code de l'environnement).

2.5 Risques en relation avec le nucléaire

Des règles spécifiques pourront être imposées aux constructions pour s'adapter au risque nucléaire.

2.6 Risques radon

Il est rappelé que tout projet de construction doit prendre en compte le risque radon et adapter la situation (isolation, ventilation etc.) après avoir établi le niveau d'émanation notamment pour sur territoires significativement concernés.

La cartographie permettant de connaître le potentiel radon est effectuée à l'échelle de la commune et elle est disponible sur le site officiel de l'Autorité de Sureté Nucléaire et de Radioprotection (ASNR).

2.7 Sites et sols potentiellement pollués (BASIAS)

Le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement (article L. 556-2 du Code de l'environnement).

CHAPITRE 3 – Dispositions liées aux prescriptions graphiques

3.1 Dispositions concernant la protection et la mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestières, à l'exploitation agricole uniquement pour l'arboriculture, forestière et aux travaux écologiques de gestion et de restauration des milieux naturels.

3.1.1 Linéaires bocagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Figuré correspondant dans le règlement graphique : 

La valorisation économique ou énergétique du bois est autorisée mais elle ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

La suppression totale ou partielle (coupe à blanc et arrachage) définitive d'un linéaire bocager identifié dans le règlement graphique n'est pas autorisée, sauf dans les cas suivants :

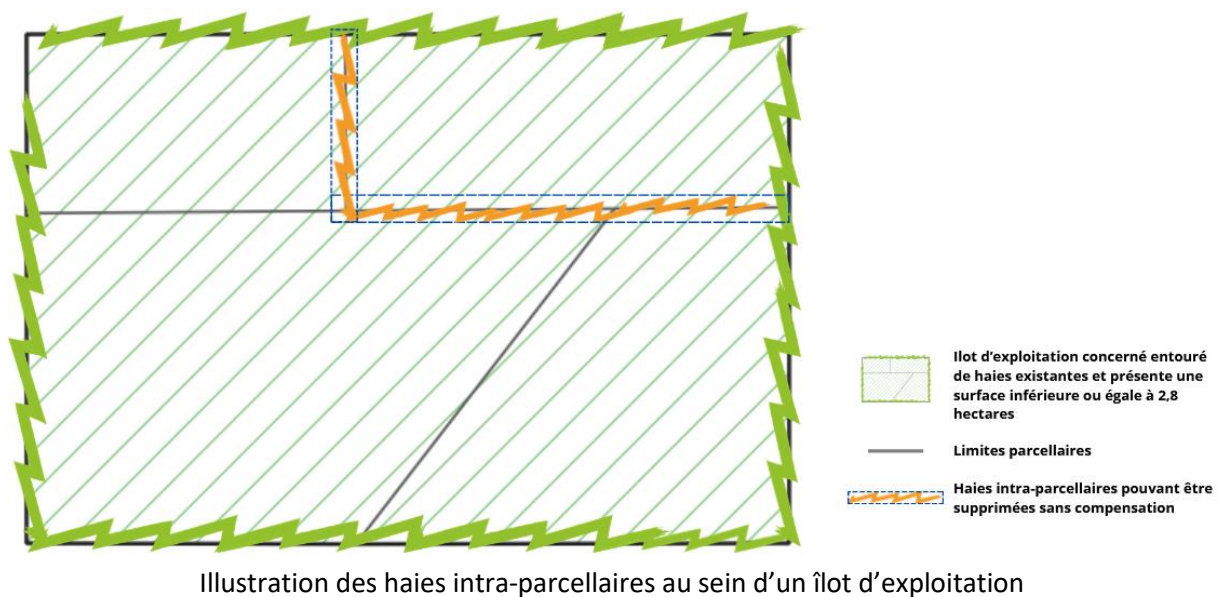
- pour des raisons sanitaires ou de sécurité, lorsque les arbres présentent un danger potentiel ;
- si elle est réalisée dans le respect du régime forestier
- si elle est liée à l'entretien et/ou si elle favorise la régénération des éléments végétaux ou si elle est liée à la production d'EnR, l'utilisation de copaux pour la litière ; etc. et associées à des Plan de Gestion Durables des Haies

En dehors de ces exceptions :

- Tout travail visant à arracher ou à supprimer définitivement une haie repérée sur le document graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable (DP) ;
- Une compensation du linéaire bocager doit être prévue et mise en œuvre par l'auteur de la suppression du linéaire bocager, sauf dans les cas suivants :
 - lorsque les haies sont intra-parcellaires et que l'îlot d'exploitation concerné est entouré de haies existantes et présente une surface inférieure ou égale à 2,8 hectares (confère schéma ci-dessous).
 - lorsque l'arrachage partiel d'une haie est nécessaire pour créer un accès à des lots ou à une unité foncière constructible (seulement dans une zone U ou AU).
 - lorsque la suppression est nécessaire pour aménager un accès à une parcelle agricole.

Dans ces deux derniers cas, l'accès doit être aménagé en privilégiant les points les plus élevés du terrain, afin de limiter les risques liés aux aléas naturels tels que les inondations et l'érosion. De plus, la suppression est limitée à 10 mL et le nombre d'accès à un même îlot de propriété est limité au nombre de 2. Au-delà, il sera nécessaire de se conformer aux règles de compensation qui suivent.

Cette compensation n'intervient qu'en dernier recours, lorsque les impacts sur la haie bocagère n'ont pu être évités ou réduits.



Les règles de compensation :

Emplacement de la compensation :

La compensation doit être réalisée prioritairement **sur la commune d'origine**. A défaut, elle doit être implantée sur une commune limitrophe. En dernier recours, au plus près du linéaire supprimé, dans un rayon maximal de 25 km autour du linéaire supprimé.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, une localisation équivalente en termes d'intérêt écologique pourra être retenue, sous réserve qu'elle soit située sur le territoire du PLUi.

Obligation de compensation :

Le coefficient de compensation applicable est **de 1 pour 1 minimum**.

La compensation peut se réaliser selon deux formes différentes :

- Plantation de nouveaux linéaires bocagers ;
- Regarnissage de haies existantes présentant une qualité insuffisante (haies trouées, faibles densités, discontinuités, etc.) dans la limite de 20 % de la compensation totale à réaliser.

Exemple : pour l'arrachage d'un linéaire de 100 mètres linéaires, la compensation peut être assurée :

- soit par la plantation d'au moins 100 mètres de nouveaux linéaires bocagers ;
- soit, lorsque cela est possible, par le regarnissage d'une haie existante dans la limite de 20m (correspondant au 20% autorisé en regarnissage), complété par la plantation d'un linéaire d'au moins 80mL.

La réalisation du regarnissage devra être justifiée par le pétitionnaire à l'aide de preuves documentées lors de l'instruction de la demande de compensation.

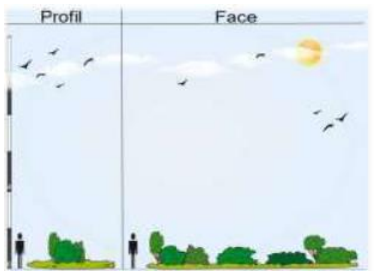
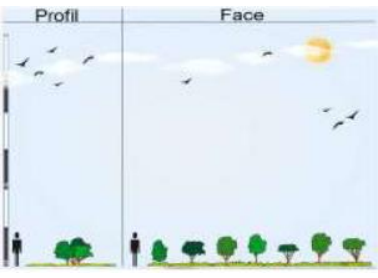
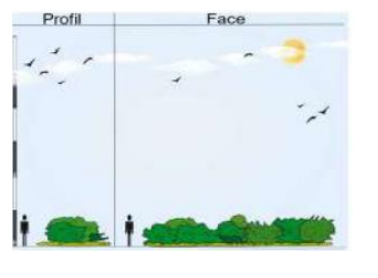
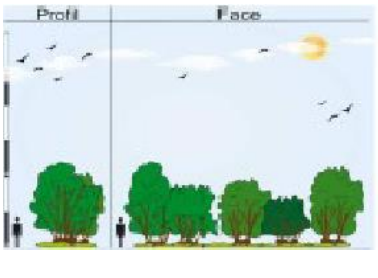
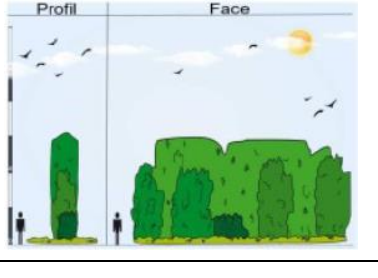
La fonctionnalité (sens de la pente, essences, présence d'un talus, ...) et linéaire de la haie replantée pour compenser devront être équivalents à la haie supprimée. La haie replantée doit présenter *a minima* les mêmes caractéristiques que la haie déplacée, c'est-à-dire :

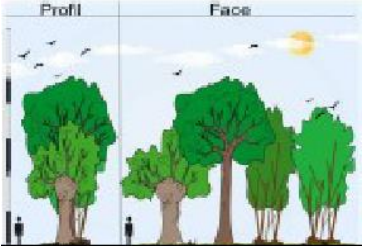
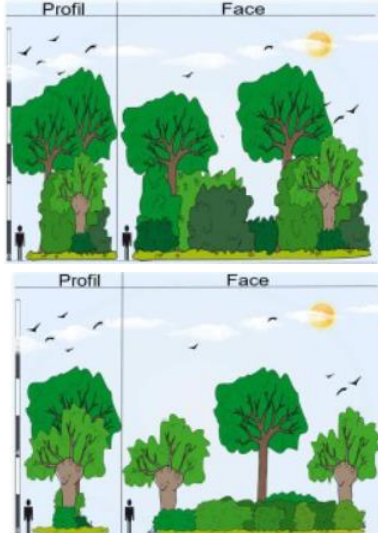
- de typologie identique ou supérieure ;
- les haies sur talus seront replantées sur talus ;
- une haie inter-champ sera remplacée par une haie inter-champ (pas en bord de route, ni autour de bâtiments) ;
- une haie de typologie 4 ou 5 ne peut pas être implantée sous un réseau filaire (téléphone, électrique)

La période pendant laquelle ces travaux de compensation doivent être réalisés est fixée conformément à l'article 3 du décret n° 2024-1146 du 4 décembre 2024 (entre le 16 août et le 15 mars) afin d'éviter de déranger ou de déloger les oiseaux durant leur période de nidification. Les haies compensatoires doivent être maintenues pendant 15 ans pour les haies de typologie 1, 2 et 3 et 30 ans pour les haies de typologie 4 et 5.

La liste des essences conseillées à utiliser pour la composition des haies est disponible dans le lexique, il s'agit des essences dont le recépage est privilégié.

Typologies de haies :

Typologie 1 – La haie résiduelle ou récemment plantée	Ancienne haie dégradée ou nouvelle haie qui se crée par absence d'entretien.	
	Haie nouvellement plantée mais qui n'est pas une haie de compensation.	
Typologie 2 – La haie buissonnante basse	Haie buissonnante, continue, avec une strate herbacée d'une hauteur généralement inférieure à 2 mètres, taillée le plus souvent sur les trois côtés	
Typologie 3 – La haie arbustive	Haie vive généralement d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Souvent composée d'une strate herbacée, arbustive et/ou arborée jeune, elle ne subit pas de coupe sommitale.	
		

Typologie 4 : les alignements d'arbres (hors agroforesterie intra-parcellaire)	« haie » composée d'une seule strate arborée (supérieure à 3 mètres) avec présence d'arbres de haut-jet et/ou d'arbres têtards. Sa gestion est de type futaie régulière ou irrégulière.	
Typologie 5 - la haie mixte	Haie composée des 3 strates : herbacée, arbustive et arborée. La strate arbustive est le plus souvent supérieure à 2 mètres avec une gestion de type taillis sous futaie. Elle ne subit pas de coupe sommitale mais peut être aussi être taillée et être inférieure à 2 mètres (cf1-haie buissonnante basse). La strate arborée est composée d'arbres de haut-jet et/ou têtards.	

3.1.2 Les espaces boisés classés

Figuré correspondant dans le règlement graphique : 

Les espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce 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. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).

3.2 Protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

3.2.1 Eléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Figurés correspondant dans le règlement graphique : ,  et 

Les éléments du patrimoine identifiés, localisés et délimités, et à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en vertu de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur les constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié, en application de cet article, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doivent être précédés d'une déclaration préalable s'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire.

Pour l'appréciation de la préservation de ces éléments, les règles suivantes devront être respectées :

- Par principe, la destruction de l'élément identifié est interdite.
- Le déplacement d'un l'élément identifié (calvaire, croix, vierge, vestige de guerre, etc.) est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La composition initiale des façades, lorsque celle-ci est connue, devra être intégralement prise en compte.
- Les travaux devront être réalisés en utilisant des matériaux d'apparence similaire à ceux d'origine, notamment pour les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- L'architecture de l'édifice, y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appuis de fenêtres), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches), ainsi que les soubassements et souches de cheminée, devra être préservée. Les éléments décoratifs, sculptés ou moulurés, doivent également être conservés. En cas d'altération significative, ces motifs devront être consolidés ou remplacés à l'identique.
- L'aspect général des constructions, incluant les matériaux, les enduits et les couleurs, devra être respecté, sous réserve de retirer les maçonneries inadaptées à l'architecture de l'édifice ainsi que les enduits dégradés ou inappropriés.
- Les extensions des constructions doivent respecter la volumétrie de l'édifice existant et veiller à maintenir l'harmonie de l'organisation générale du bâti, ainsi que du paysage urbain ou naturel environnant.

3.2.2 Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme

Figuré correspondant dans le règlement graphique : ★

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique peut être autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les fiches techniques et les précisions concernant les changements de destination indiqués sur le règlement graphique se trouvent dans le rapport de justification - pièce 1.3 du PLUi.

3.3 Dispositions relatives aux autres éléments repérés au règlement graphique

3.1.1 Linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Figuré correspondant dans le règlement graphique : —

Les locaux en rez-de-chaussée ayant pour sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dès lors qu'ils se situent dans un secteur identifié au règlement graphique comme « linéaire commercial » ne peuvent changer de destination et ce pendant un délai de **5 ans** suivant la dernière cessation de la dernière activité commerciale. Cette règle s'applique sur une profondeur de 25 mètres depuis la façade de l'immeuble bordant la voie.

En cas de démolition du bâtiment sur lequel s'applique l'interdiction de changer la destination du commerce, celle-ci ne pourra être autorisée qu'à condition qu'une nouvelle cellule commerciale soit reconstruite dans le nouveau bâtiment.

Dans ce linéaire commercial, les seuls changements de destination autorisés vers l'habitation sont les surfaces dédiées à la création d'un accès nouveau à des parties arrières ou en étage destinées à l'habitation (de type hall d'entrée, escaliers) sans que cela ne compromette la possibilité de conserver un local commercial.

La condamnation d'un accès aux parties situées aux autres niveaux est interdite.

3.1.2 Emplacements réservés

Figuré correspondant dans le règlement graphique : 

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les constructions y sont interdites, sauf exceptions prévues par le code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Commune	Numéro	Destination / projet	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
COUVILLE	CO_ER_01	Elargissement de la voie	AC 6	413 m²	Commune de Couville
	CO_ER_02	Elargissement de la voie	ZE 65, ZE 66 et ZE 67	880 m²	Commune de Couville
	CO_ER_03	Elargissement de la voie	ZD 90	549 m²	Commune de Couville
	CO_ER_04	Elargissement de la voie	ZH 11 et ZH 12	898 m²	Commune de Couville
HARDINAVST	HA_ER_01	Création d'un chemin piéton / liaison douce	A 243 et A 245	165 m²	Commune de Hardinvast
	HA_ER_02	Création d'un chemin piéton / liaison douce	A 244 et A 245	367 m²	Commune de Hardinvast
	HA_ER_03	Création d'un chemin piéton / liaison douce	A 250	349 m²	Commune de Hardinvast
	HA_ER_04	Création d'un cheminement / d'une voirie	A 1133, A 989, A 1363, A 1658, A 1634 et A 1638	867 m²	Commune de Hardinvast
MARTINAVST	MA_ER_01	Aire de covoiturage	AB 5	1451 m²	Conseil départemental
	MA_ER_02	Création d'un chemin piéton / liaison douce	AN 23, AN 24	597 m²	Commune de Martinvast
	MA_ER_03	Création d'une liaison douce	AN 43	298 m²	Commune de Martinvast
	MA_ER_04	Création d'une voirie	AI 17	264 m²	Commune de Martinvast
	MA_ER_05	Création d'une voirie	AI 28	709 m²	Commune de Martinvast
	MA_ER_06	Cheminement piéton	A 961	722 m²	Commune de Martinvast
	MA_ER_07	Réalisation d'un aménagement urbain	AH20	381 m²	Commune de Martinvast
	MA_ER_08	Réalisation d'un aménagement urbain	AH19	519 m²	Commune de Martinvast
NOUAINVILLE	NO_ER_01	Cheminement piéton	A 191, A 189, A 593, A 183	1436 m²	Commune de Nouainville
	NO_ER_02	Elargissement de la voirie	B 93, B 94, B 95	250 m²	Conseil départemental
	NO_ER_03	Elargissement de la voirie	A 395, A 716, A 717	245 m²	Commune de Nouainville
	NO_ER_04	Elargissement de la voirie	A 666, A 707	117 m²	Commune de Nouainville
	NO_ER_05	Création d'usine d'eau potable Saint-Gilles	A 323	838 m²	Agglomération du Cotentin
	NO_ER_06	Création d'un espace public	A182	5648 m²	Commune de Nouainville
	NO_ER_07	Aménagement d'un chemin pour accéder à l'usine d'eau potable Saint Gilles	A501	1343 m²	Agglomération du Cotentin
SAINT-MARTIN-LE-GRÉARD	SMLG_ER_01	Création d'un cheminement piéton	ZA 149, ZA 90, ZA 91, ZA 98, ZA 97	1524 m²	Commune de Saint-Martin-le-Gréard
	SMLG_ER_02	Création d'une voirie	ZA186	111 m²	Commune de Saint-Martin-le-Gréard

SIDEVILLE	SI_ER_01	Création d'un espace de stationnement	ZE 70, ZE 71	833 m ²	Commune de Sideville
	SI_ER_02	Création d'un cheminement piéton	ZH 194	889 m ²	Commune de Sideville
	SI_ER_03	Création d'une liaison douce	ZH 4, ZH 3, ZH 2	892 m ²	Commune de Sideville
	SI_ER_04	Création d'un arrêt de bus, agrandissement actuel	ZH 67	259 m ²	Communauté d'Agglomération du Cotentin
	SI_ER_05	Création d'une liaison piétonne	ZH 459, ZH 3	408 m ²	Commune de Sideville
	SI_ER_06	Cheminement piéton	ZH 3, ZH 1	1631 m ²	Commune de Sideville
	SI_ER_07	Stationnement (pour des événements occasionnels) qui conserve l'usage agricole, le reste de l'année	ZH 194	2324 m ²	Commune de Sideville
TEURTHÉVILLE-HAGUE	TH_ER_01	Sécurisation de la route et création d'un parking pour l'école	AB 285	88 m ²	Commune de Teurthéville-Hague
	TH_ER_02	Extension du cabinet médical	ZE 29	376 m ²	Commune de Teurthéville-Hague
	TH_ER_03	Terrain naturel, de loisir	AB 311	3132 m ²	Commune de Teurthéville-Hague
TOLLEVAST	TO_ER_01	Développement ou création d'un équipement	A 266, A 3211, A 2129, A 3210, A 3209, A 3208	3540 m ²	Commune de Tollevast
	TO_ER_02	Création d'un équipement public	A 2718	473 m ²	Commune de Tollevast
	TO_ER_03	Extension du cimetière	A 261	1000 m ²	Commune de Tollevast
VIRANDVILLE	VI_ER_01	Création d'une liaison piétonne	B 1243, B 3, B 2, B 1, B 1566	1947 m ²	Commune de Virandeville
	VI_ER_02	Création d'un espace de stationnement	B 1241, B 1240, B 1227	3534 m ²	Commune de Virandeville
	VI_ER_03	Création d'un espace de stationnement	A 633	1127 m ²	Commune de Virandeville
	VI_ER_04	Création d'un pôle intergénérationnelle et/ou un espace public	A 389	668 m ²	Commune de Virandeville
	VI_ER_05	Création d'une liaison piétonne	B 1568	123 m ²	Commune de Virandeville

3.1.3. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L. 151-6 à L. 151-7-2 du Code de l'urbanisme

Figuré correspondant dans le règlement graphique : 

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont inscrites au règlement graphique en superposition des zones à urbaniser (dites zones AU) et sur certaines zones urbaines (zones U).

Elles sont un outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques. L'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP, ainsi les OAP sont opposables aux demandes autorisation d'urbanisme.

Cette compatibilité signifie que **tout projet réalisé dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle. Les dispositions du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire.** Les OAP énoncent des principes généraux d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP est composée d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

RÈGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



Sauf mention contraire dans le règlement de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et, le cas échéant, sont complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s'appliquent.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Se reporter au règlement de la zone.

Article 2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Se reporter au règlement de la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter au règlement de la zone et aux OAP.

SECTION II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Chapitre 1 – Caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures

Article 1 – Architecture

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.

Quel que soit le projet architectural, il doit prendre en compte son insertion vis-à-vis de :

- La hauteur et la volumétrie, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes, et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- De son insertion dans l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Article 2 - Façades

Se reporter au règlement de la zone.

Article 3 - Toitures

Les toitures ou parties de toitures vitrées sont autorisées.
Les vérandas ne font l'objet d'aucune réglementation spécifique.
L'installation d'énergie renouvelable sur la toiture est autorisée.
Les surfaces de toiture doivent être traitées avec une teinte neutre.

Tout type de matériau peut être utilisé pour la couverture des toitures, à condition de respecter les principes d'intégration paysagère et architecturale établis par le présent PLUi. Les matériaux choisis doivent garantir une cohérence esthétique avec l'environnement bâti et paysager tout en offrant une qualité durable adaptée aux conditions climatiques locales.

Article 4 - Clôtures

4.1 Principes généraux

Pour certains projets, des exigences particulières en matière de sûreté et de sécurité peuvent s'imposer en raison de la nature du site ou des activités qui y sont exercées. L'édification de clôtures ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers (conditions de visibilité, etc.) ou de la circulation.

Lorsqu'un projet est soumis à de telles contraintes, les règles générales relatives aux clôtures pourront ne pas s'appliquer.

Les murs et murets en pierre, les haies composées d'essences locales et talus existants devront être préservés et entretenus. L'arrachage d'une haie pourra être rendu nécessaire en raison de son état de santé. La démolition d'un mur ou d'un muret en pierre pourra être autorisée si cela s'avère nécessaire pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Exceptionnellement, des démolitions partielles des murs ou murets et l'arrachage partiel d'une haie pourront être autorisés pour la création d'accès aux lots ou aux unités de propriété constructibles ou pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager.

Par ailleurs, lorsque la clôture jouxte sur une ou des limites séparatives une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), la réalisation de haies végétales et/ou des talutages plantés est obligatoire en limite de zone.

La hauteur des haies vives en limite du domaine public routier départemental ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Si la hauteur de la haie dépasse 2 mètres, elle devra être plantée à au moins 2 mètres de la limite du domaine public routier départemental.

Dans tous les cas, sont interdits :

- L'utilisation en parement extérieur, à l'état brut, de matériaux destinés à être enduits (tels que les briques non décoratives, les parpaings, blocs de béton etc.).
- Les matériaux de fortune
- Le béton brut non travaillé.
- Les végétaux artificiels
- Les bâches

Les plantations utilisées seront prioritairement choisies parmi les espèces locales. L'usage de certaines essences invasives ou pouvant présenter un risque allergique est interdit, pour cela il est nécessaire de se référer à la liste prévue dans l'annexe 5 du présent règlement.

4.2 Clôtures en limites des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation

En dehors des zones Ux et 1AUx :

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture. La hauteur maximale autorisée sera de 1,60 mètre dont 1,20 mètre maximum occultant.

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans le calcul de cette hauteur.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur pour des raisons de sécurité si la clôture n'est pas occultante.

Pour l'installation d'un portail, un recul minimal de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie sera imposé. Ce recul permet à un véhicule de se stationner devant le portail sans empiéter sur le domaine public, garantissant ainsi la sécurité de la circulation. Ce recul est porté à 15 mètres lorsque le portail donne accès à un terrain agricole.

4.3 Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures sera mesurée verticalement à partir du terrain initial. La hauteur maximale autorisée sera de 1,80 mètre.

Les éventuels murs de soutènement ne sont pas inclus dans le calcul de cette hauteur.

4.4 Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes,
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale,
- Pour les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement de la zone.

Article 2 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Se reporter au règlement de la zone.

Article 3 - Implantation des constructions

Le point de repère pour le calcul des distances entre une construction et la limite est la façade de la construction.

Pour le calcul de la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies, par rapport aux limites séparatives et entre la construction, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire (brise soleil, etc.) et les éléments de saillies ne sont pas pris en compte.

Il est précisé qu'un escalier extérieur ne peut pas être considéré comme un élément de saillie, il fait partie intégrante de la construction et doit être pris en compte dans le calcul des distances d'implantation. De la même manière, un balcon de plus de 0.80 mètres de profondeur (depuis la façade) fera partie intégrante de la construction et sera pris en compte dans le calcul des distances d'implantation.

Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord est autorisé sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30 centimètres et de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique. En ce qui concerne le surplomb d'un fonds voisin, conformément à l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, le propriétaire qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de 35 centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. Les détails d'isolation par l'extérieur devront être traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtres, angles, matériaux isolants utilisés pour une bonne intégration dans son environnement.

3.1 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone.

Chapitre 3 - Performances énergétiques et environnementales

Article 1 - Conception bioclimatique

Se reporter au règlement de la zone.

Article 2 - Toitures végétalisées

Se reporter au règlement de la zone.

Article 3 - Matériaux de construction

Se reporter au règlement de la zone.

Article 4 - Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération

Se reporter au règlement de la zone.

Article 6 - Espaces libres et plantations

L'usage des essences locales et bocagères est privilégié.

Est interdit le recours aux espèces invasives avérées et allergisantes (cf annexe 5 du présent règlement) ainsi que les haies en résineux et boisements mono-spécifiques.

Les végétaux existants seront préservés. Si un arbre est abattu, un arbre devra être planté.

Des écrans paysagers seront réalisés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, réservoirs, etc.).

Chapitre 4 - Stationnement

Article 1 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

1.1 - Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet, à moins de 300 mètres. Il doit être proportionné à l'ampleur du projet. En cas d'impossibilité technique avérée liée à la configuration ou topographie de la parcelle, à la protection du patrimoine bâti, à la nécessité de protéger une composante végétale, ou au respect des prescriptions du zonage d'assainissement, il devra être recherché :

- soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon maximal de 300 mètres ;
- soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements visiteurs lorsqu'ils sont envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble devront être réalisés au sein de l'unité foncière du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. A titre indicatif, les places de stationnement pour les véhicules doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres et les places de stationnement véhiculent pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doivent avoir pour dimensions minimales 3,30 mètres sur 5 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement véhicule peuvent être réalisées de manière groupée.

En collectif, à compter de 15 logements, le stationnement véhicule doit être à hauteur de 30 % dans l'emprise du bâti.

En collectif, il doit être prévu de mettre en place au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement est possible aux personnes à mobilité réduite.

1.2 - Règles qualitatives

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. La mutualisation des espaces dédiés au stationnement entre plusieurs propriétés est encouragée.

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les aires de stationnement seront perméables présentant un revêtement adapté qui permettra dans les secteurs favorables l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.

Les aires collectives de stationnement de 4 places ou plus doivent être plantées, sauf en cas d'impossibilité technique, architectural ou d'urbanisme.

Ces dispositions sont combinées au respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, de la loi APER du 10 mars 2023, des articles L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation, et de toute autre réglementation relative au stationnement en ce qui concerne la perméabilité, les plantations, les ombrières photovoltaïques ou tout autre dispositif relatif aux énergies renouvelables.

Les stationnements de cycles non motorisés doivent être aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

1.3 - Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places minimum à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur, que ce soit pour les véhicules motorisés ou pour les vélos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Si l'une des destinations est réputée accessoire, application des règles relatives au local principal.

1.4 Aires de stationnement de 4 véhicules ou plus

Elles doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places. L'implantation des arbres devra rentrer dans la composition d'ensemble du paysagement de l'aire de stationnement.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Il est recommandé de garantir une diversité de spécimen et de taille dans le choix des essences d'arbres et d'arbustes.

1.5 - Décompte des places selon la nature de l'opération envisagée

Pour les extensions de construction

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les changements de destination

Quand la configuration du terrain le permet, il est exigé la réalisation d'un nombre de places minimum de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

En cas de changement de destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » vers la sous-destination « Logement », aucune nouvelle place de stationnement ne sera exigée.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs nouveaux logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Règles quantitatives

Destination	Sous-destination	Règlementation pour les véhicules motorisés
Habitat	Logement	- Pour la création d'un nouveau logement, il est exigé, à minima 1 place par logement pour les studios (1 pièce) et 2 places par logement comportant plus de 2 pièces. - Pour les nouvelles constructions créant au moins 2 logements, il est exigé, à minima : 1 place par logement dont la surface de plancher est $\leq 60 \text{ m}^2$ 2 places par logement dont la surface de plancher est $> 60 \text{ m}^2$ Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé, à minima, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements. <i>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, pour les logements locatifs intermédiaires et pour l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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, ainsi que lors de la construction de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme. 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.</i>
	Hébergement	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher entamée
Toutes les autres destinations	Toutes les autres sous-destinations	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet.

Article 2 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles non motorisés.

Règles qualitatives

Des stationnements pour cycle non motorisés doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 2,30 mètres,
- Largeur : 1,20 mètre.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Règles quantitatives

Des locaux de stationnement des cycles non motorisés ou des abris spécifiques devront être prévus pour toute opération programmant une réalisation de plus de 500 m² de surface de plancher, quelle que soit sa destination, à hauteur de 5 places minimum par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée.

Destination	Sous-destination	Règlementation pour les cycles non motorisés
Habitat	Logement	Pour toute construction nouvelle d'habitation de plus de 3 logements, il est exigé, à minima, la création d'1 emplacement par tranche entamée de 3 logements. Pour les logements collectifs, il est exigé à minima, 1 emplacement dans l'enceinte de la construction par logement créé. Il est recommandé que les emplacements des cycles non motorisés soient accessibles depuis la voie publique.
	Hébergement	Le nombre minimal d'emplacements devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Le nombre minimal de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	
	Autres hébergements touristiques	
	Restauration	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements collectifs et services publics	Toutes sous- destinations	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Dès création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création minimale d'1 emplacement pour cycles non motorisés par tranche de 2 places de stationnement entamées.
	Toute autre sous-destination	Le nombre minimal de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.

SECTION III : Equipements et réseaux

Chapitre 1 - Voie et accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans les périmètres des OAP sectorielles, les principes d'accès et de voiries définis dans les schémas d'aménagement devront être respectés.

Article 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'une permission de voirie doit être obtenue auprès du gestionnaire de la voie pour tout aménagement ou prise d'accès.

Article 2 - Conditions d'accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. La largeur minimale d'un accès permettant le passage d'un véhicule motorisé devra être de **3 mètres**.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité et les accès doivent être jumelés lorsque cela est possible, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant les constructions en zone U ou AU, l'accès en zone A et N est autorisé sous réserve de traverser la même unité foncière que la construction desservie située elle-même en zone U ou AU. Cet accès reliant la voie publique à la construction devra être le plus court tout en assurant la sécurité des usagers et des personnes l'utilisant.

Article 3 - Conditions relatives aux voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptés à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) du Département de la Manche.

Dès lors qu'il est possible, le projet d'aménagement évitera les raquettes de retournement pour favoriser le maillage viaire avec le réseau existant.

Les voies nouvelles devront intégrer, sauf impossibilité technique, la mise en place d'infrastructures cyclables.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer sa manœuvre. Ces raquettes de retournement pour les véhicules devront respecter 9,0 mètres de long et d'un rayon de braquage de 8,0 mètres.

En l'absence d'entrée/sortie et de raquette de retournement, une aire de dépose en limite de domaine public pour des bacs roulant individuels avec une emprise de 0,5 m² par adresse sera à respecter. Pour les points de collecte collectifs, l'emprise à respecter sera de 1 m² par adresse.

Pour les bâtiments neufs le projet doit prévoir une aire de présentation des bacs sur le domaine privé du projet, qui soit accessible depuis le domaine public. Ces aires seront constituées d'une surface plane, cimentée, pourvue d'un bateau et de dispositifs anti-stationnement. De plus, ces dernières devront être accessibles depuis la voirie publique, sans gêner les différents flux de circulation.

Chapitre 2 - Réseaux

Article 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle et tout changement de destination susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir, excepté dans le cas où la construction est desservie par un dispositif individuel conforme à la législation en vigueur.

Le branchement devra satisfaire aux dispositions du règlement du service public de distribution d'eau potable de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Article 2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout changement de destination, nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif quand il existe et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau et suivant les conditions et modalités définies par le règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès du service public d'assainissement collectif.

En l'absence d'un tel réseau ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement sont obligatoires. Elles doivent répondre aux normes fixées par la réglementation en vigueur et respecter les conditions et modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Le rejet d'eaux usées traitées dans des fossés de routes départementales, pour ce qui concerne les constructions neuves est interdit à l'exception des parcelles classées en zone constructible dont l'aptitude du sol d'une part, et la superficie, par contrainte et non par choix, d'autre part, seraient insuffisantes pour une épuration par le sol et sous réserve de l'accord du Département.

La réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Article 3 - Eaux usées non domestiques liées à des activités

Tout rejet d'effluents autres que ceux définis par le règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Tous les établissements rejetant des eaux usées non domestiques sont soumis à une procédure d'autorisation de déversement donnée par le service public d'assainissement collectif. Cette autorisation a pour objet de définir les conditions techniques générales d'admissibilité des rejets non domestiques et pourra faire référence à une convention spéciale de déversement détaillant plus précisément les modalités du déversement, du prétraitement et de l'autocontrôle, ainsi que les modalités complémentaires, techniques et financières, liées au transport et au traitement de ces effluents non domestiques.

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts : un réseau eaux usées domestiques et un réseau eaux usées non domestiques.

Article 4 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra répondre aux dispositions du règlement du service public des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Elle devra par ailleurs respecter les prescriptions du zonage pluvial, lorsque celui-ci existe.

De manière générale, le principe en matière de gestion des eaux pluviales est le suivant :

- Si cela est possible, les eaux de pluies des parcelles (eaux de toiture et eaux de ruissellement) doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle, selon le principe du zéro-rejet,
- Les surfaces imperméables doivent être limitées au maximum et les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de là où elles tombent.

En l'absence de zonage pluvial, des prescriptions pourront être imposées au cas par cas, suivant le projet et la connaissance du territoire.

Le raccordement au collecteur d'eaux pluviales public s'il existe ne sera possible que sous réserve d'accord de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Article 5 - Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si impossibilité technique avérée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

Article 6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier

DISPOSITIONS PAR ZONES





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U regroupe les espaces urbanisés correspondant aux enveloppes urbaines identifiées sur le territoire.

Elle comporte plusieurs sous-secteurs aux enjeux spécifiques :

- **Ua** : zone urbaine correspondant aux zones d'habitat (centres bourgs, hameaux principaux).
 - **Uac** : zone urbaine correspondant à un tissu mixte d'accueil privilégié de commerces
- **Ud** : zone urbaine spécifique au Ministère des Armées
- **Ue** : zone urbaine à vocation de services et d'équipements
- **Ux** : zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques existantes
 - **Uxc** : zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques existantes qui peut recevoir la plus large gamme d'activités notamment en ce qui concerne les commerces.

L'ensemble des règles applicables contenues dans les trois sections présentes ci-après, ne s'appliquent pas à la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

Sauf mention contraire dans le règlement de cette zone, les dispositions formulées ci-après viennent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques à cette zone qui s'appliquent.

Secteurs Ua et Uac

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne seraient pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de parc d'attractions ;
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé ;
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, de susciter des risques, ou de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Article 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous conditions sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	Ua	Uac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC2	ASC 1
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC2	ASC 1
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	✓
	Cinéma	✓	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC1	ASC1
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	ASC1	ASC1
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓

Dans tous les cas sont autorisés :

- Les changements de destination sauf dispositions liées aux linéaires commerciaux repérés dans le règlement graphique,
- Les ouvrages, les déblais et les remblais liés aux infrastructures routières,
- Les extensions de constructions existantes qui accueilleraient la même destination que le bâtiment principal sont autorisées même si cette destination n'est pas autorisée par le tableau ci-dessus.

Sont autorisées sous conditions certaines affectations, destinations et sous-destinations des sols selon les indications du tableau ci-dessus. Les précisions suivantes détaillent ces conditions :

ASC 1 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Centre de congrès et d'exposition » :

Ces sous-destinations sont autorisées à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)
- qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement

L'implantation (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) d'un garage automobile est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Elle est interdite au sein des linéaires commerciaux repérés dans le règlement graphique ;
- Le stockage de véhicules ne pourra se faire qu'au sein de l'unité foncière du projet ;
- En cas de stockage de véhicule, celui-ci devra être dissimulé et non visible depuis le domaine public ;
- Le stockage des déchets en attente de collecte doit être dissimulé depuis l'espace public ;
- Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)

ASC 2 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Centre de congrès et d'exposition » :

Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes des bâtiments existants sont autorisés sous réserve :

- que la surface de plancher du bâtiment ne dépasse pas 200m²
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)
- qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement

L'implantation (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) d'un garage automobile est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le stockage de véhicules ne pourra se faire qu'au sein de l'unité foncière du projet ;
- En cas de stockage de véhicule, celui-ci devra être dissimulé et non visible depuis le domaine public ;
- Le stockage des déchets en attente de collecte doit être dissimulé depuis l'espace public ;
- Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues dans la zone.

SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Article 1 - Caractéristiques architecturales

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « 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 ».

En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Article 2 - Façades

2.1 - Aspect général

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

2.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les tonalités des façades devront s'intégrer avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage.

En cas d'extension ou de rénovation de construction existante, les maçonneries apparentes devront être conservées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

2.3 – Ouvertures, percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être traitées de manière harmonieuse.

En cas de construction neuve, les coffrets des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Article 3 - Toitures

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones.

Article 4 - Clôtures

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée est déterminée en pourcentage de la superficie totale de l'unité foncière. Lors de divisions parcellaire en vue de construire, cette règle s'applique individuellement à chaque nouveau terrain créé, en fonction de sa superficie.

Pour les unités foncières :

- Inférieurs ou égale à 100 m² : aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.
- Entre 101 m² et 350 m² : l'emprise au sol maximale est de 80 %.
- Entre 351 m² et 500 m² : l'emprise au sol maximale est de 70 %.
- Entre 501 m² et 750 m² : l'emprise au sol maximale est de 60 %.
- Supérieurs à 751 m² : l'emprise au sol maximale est de 50 %.

Article 2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectifs et des services publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra pas excéder 12 mètres.

La hauteur maximale autorisée pour les annexes est limitée à 6 mètres.

En cas de non-respect de la règle pour le bâti existant, des extensions pourront être accordées si elles n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité avec la règle.

Article 3 - Implantation des constructions

Dans le périmètre des OAP sectorielles, l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec les principes d'aménagement qui y sont définis.

3.1 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales devront s'implanter :

- A l'alignement
- A une distance comprise entre 2 et 15 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas où une construction est projetée en « second rideau » sur une unité foncière déjà existante ou nouvelle résultant d'une division et généralement dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction à l'alignement ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

En cas d'existence d'un front bâti, ce dernier devra être maintenu via l'implantation de la construction principale à l'alignement sur au moins 50% du linéaire du terrain situé à l'alignement. Lorsque les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30% maximum de la totalité de la façade sur rue.

Cette règle ne s'applique pas aux parties destinées à accéder au terrain ou pour des raisons de sécurité. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies. Les annexes et extensions des constructions existantes pourront s'implanter librement.

3.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction en limite ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

3.3 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 3 – Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Pour les commerces et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, il n'est pas fixé de règle.

Pour les habitations :

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 200 m², toute nouvelle construction ou installation doit justifier qu'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace libre.

Chapitre 4 – Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement pour les cycles non motorisés

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

SECTION III – Equipements et réseaux

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

Secteur Ud

Il est précisé que ce secteur est dispensé du respect des règles applicables à toutes les zones.

En application de l'article R421-8 du code de l'urbanisme, les constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale sont dispensés de toute formalité pour des raisons de sûreté ou si la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale.

Les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas à la zone UD.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdits, tous les aménagements et constructions de quelque destination que ce soit, autres que ceux directement liés à l'activité militaire.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION III – Equipements et réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur Ue

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne seraient pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de parc d'attractions ;
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé ;
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, de susciter des risques, ou de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Article 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Hôtels	X
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Dans tous les cas sont autorisés :

- Les ouvrages, les déblais et les remblais liés aux infrastructures routières ;
- Les extensions de constructions existantes qui accueilleraient la même destination que le bâtiment principal sont autorisées même si cette destination n'est pas autorisée par le tableau ci-dessus.
-

ASC 1 - Conditions spécifiques à la sous-destination « logements » :

Le logement lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité aux conditions cumulatives suivantes :

- Être lié et nécessaire au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur ;
- Être intégré dans le volume principal du bâtiment d'équipement ;
- Ne pas excéder 80 m² de surface de plancher.

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Il n'est pas fixé de règles.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions**Article 1 - Implantation des constructions****1.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

1.2 - Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de deux mètres des limites séparatives.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction en limite séparative ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

1.3 - Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 3 – Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'espaces libres supérieurs ou égaux à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 2 - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces environnants les bâtis et les espaces de stationnement devront être végétalisés pour atténuer les effets de masse.

SECTION III – Equipements et réseaux

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Secteur Ux

Ce secteur comprend les Zones d'Activités Economiques de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ainsi que d'autres secteurs dédiés à l'activité économique répartie de manière diffuse sur le territoire. Elle accueille une diversité d'activités à destination commerciale, industrielle, artisanale de plus ou moins grande envergure.

*Ce secteur accueille un sous-secteur **Uxc** qui peut recevoir la plus large gamme d'activités notamment en ce qui concerne les commerces.*

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne seraient pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de parc d'attractions ;
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé ;
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	Ux	Uxc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	ASC 1	ASC 1
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	ASC 2	ASC 2
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 3	ASC 4
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✓	✓
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC3	ASC 4
	Autres hébergements touristiques	✓	✓
	Hôtels	✓	✓
	Cinéma	✓	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salle d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	✓	✓
	Entrepôt	✓	✓
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓

ASC 1 - Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »

Ces constructions sont autorisées uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante (construction d'extension ou d'annexe) avant la date d'approbation du présent PLUi.

ASC 2 - Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Les seuls logements autorisés sont les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance, à la direction ou au bon fonctionnement des établissements implantés dans la zone, et à condition que le maintien sur site soit rendu obligatoire dans les activités en place. Dans ce cas ils constitueront un local accessoire et auront la même destination celle du local principal. L'emprise au sol des nouveaux logements de fonction est limitée à 80 m².

ASC 3 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement si elles répondent aux conditions suivantes :

- La surface de plancher dédiée à la vente de devra pas dépasser 300m²
- La fréquentation commerciale générée par cette implantation ne devra pas perturber l'organisation fonctionnelle de la zone d'activités (congestion, conflit d'usage, ...)
- L'implantation visera si possible à développer le circuit-court avec une revente majoritaire de produits fabriqués dans la zone d'activités économiques.

Les annexes et les extensions des constructions sont également autorisées à condition que la surface de plancher totale dédiée à la vente n'excède pas 300m².

ASC 4 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sein de la zone UX :

Au sein de la zone UXc de **la zone d'activité du Pont à Martinvast**, les conditions suivantes devront être respectées :

- La surface de plancher **minimum** par bâtiment sera fixée à **300m²** (uniquement pour les parties du bâtiment qui auront pour sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et/ou « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »)
- Pour les nouvelles implantations commerciales, la surface de plancher **maximum** par bâtiment sera fixée à **2500m²** (uniquement pour les parties du bâtiment qui auront pour sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et/ou « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »)

Au sein de la zone UXc de **la zone d'activité à Tollevast**, les conditions suivantes devront être respectées :

- La surface de plancher **minimum** par bâtiment sera fixée à **600m²** (uniquement pour les parties du bâtiment qui auront pour sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et/ou « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »)

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1 - Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2 - Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

Article 1 - Caractéristiques architecturales

Se rapporter aux règles applicables à toutes les zones

Article 2 – Façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses etc.) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Les choix de couleurs et de matériaux devront également tenir compte du contexte environnemental et architectural. Pour les volumes principaux, les teintes sobres et neutres, en évitant les couleurs trop vives ou discordantes avec l'environnement. Les volumes secondaires peuvent accueillir des teintes plus vives en veillant à la bonne intégration paysagère. Les matériaux utilisés pour les façades devront garantir une qualité esthétique durable, adaptée à l'activité exercée et respectueuse du paysage environnant. L'utilisation de couleurs vives est autorisée uniquement pour les menuiseries, les enseignes, les éléments d'ornementation ou en saillie.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité.

Article 2 - Toitures

Il n'est pas fixé de règle.

Article 3 – Clôtures

3.1 - Clôtures en limites des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation

La hauteur de la clôture se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture. La hauteur maximale autorisée sera de 1,60 mètre.

Une hauteur de clôture différente pourra être accordée :

- s'il s'agit d'une clôture qui a pour objectif de dissimuler un espace de stockage à ciel ouvert afin qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public sans pour autant pouvoir dépasser 2 mètres de hauteur ;
- pour des exigences particulières en matière de sûreté et/ou de sécurité en raison de la nature du site ou des activités qui y sont exercées.

Pour l'installation d'un portail un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie privée sera imposé. Ce recul permet à un véhicule de se stationner devant le portail sans empiéter sur le domaine public, garantissant ainsi la sécurité de la circulation.

3.2 Clôtures sur les limites séparatives

Se rapporter aux règles applicables à toutes les zones

Article 4 – Aires de stockage

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois...).

Le stockage des déchets en attente de collecte doit être dissimulé depuis l'espace public. Il sera effectué à l'intérieur du bâtiment ou dans un local spécialement conçu à cet effet pour garantir leur dissimulation.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des destinations suivantes ne devra pas excéder 80 % de de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.

Article 2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **25 mètres de hauteur** totale au faîtage par rapport au terrain naturel sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage environnant.

Des dépassements de cette hauteur peuvent être autorisés, lorsqu'ils sont justifiés et rendus nécessaires en raison des exigences techniques, fonctionnelles ou architecturales. En précision, le projet doit démontrer une réelle volonté de limiter son impact sur les paysages.

Article 3 - Implantation des constructions

3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3.2 - Par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres d'une ou des limites séparatives.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction en limite séparative ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

3.3 - Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Chapitre 3 - Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Un minimum de 10 % de l'unité foncière devra disposer d'un espace libre de toute construction qui sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales s'ils reçoivent un traitement paysager (noues, mares, tranchées drainantes végétalisées etc.) peuvent être prises en compte dans ce calcul.

SECTION III – Equipements et réseaux

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres AU, et comprennent :

- 1AUa et 2AUa : Zone à urbaniser à court/long terme à vocation d'habitat ;
- 1AUe : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement ;
- 1AUx : Zone à urbaniser à court terme à vocation économique

Sauf mention contraire dans le règlement de cette zone, les dispositions formulées ci-après viennent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques à cette zone qui s'appliquent.

Secteur AUa

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne seraient pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de parc d'attractions ;
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé ;
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, de susciter des risques, ou de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	1AUa/2AUa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC1
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC 1
	autres hébergements touristiques	✓
	Hôtels	✓
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	ASC2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

ASC 1 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Centre de congrès et d'exposition » :

Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes des bâtiments existants sont autorisés sous réserve :

- que la surface de plancher du bâtiment ne dépasse pas 200m²
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)
- qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement

L'implantation (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) d'un garage automobile est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le stockage de véhicules ne pourra se faire qu'au sein de l'unité foncière du projet ;
- En cas de stockage de véhicule, celui-ci devra être dissimulé et non visible depuis le domaine public ;
- Le stockage des déchets en attente de collecte doit être dissimulé depuis l'espace public ;
- Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)

ASC 2 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « Centre de congrès et d'exposition » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Ces sous-destinations sont autorisées à condition que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendies, bruit, odeur, etc.)
- qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues dans la zone.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Article 1 - Caractéristiques architecturales

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « 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 ». En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Article 2 - Façades

2.1 - Aspect général

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

2.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les tonalités des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

En cas d'extension ou de rénovation de construction existante, les maçonneries apparentes devront être conservées, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

2.3 - Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, les proportions, le rythme des ouvertures en façades devront être traitées de manière harmonieuse.

En cas de construction neuve, les coffrets des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Article 3 - Toitures

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

Article 4 - Clôtures

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne devra pas excéder :

- Pour les unités foncières accueillant la destination « habitation » :
 - Inférieurs ou égale à 100 m² : aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.
 - Entre 101 m² et 350 m² : l'emprise au sol maximale est de 80 %.
 - Entre 351 m² et 500 m² : l'emprise au sol maximale est de 70 %.
 - Entre 501 m² et 750 m² : l'emprise au sol maximale est de 60 %.
 - Supérieurs à 751 m² : l'emprise au sol maximale est de 50 %.
- Pour les unités foncières accueillant les autres destinations :
 - Inférieurs à 100 m² : aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.
 - Supérieure ou égale à 100m² : l'emprise au sol maximale est de 80 %.

Article 2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de rez-de-chaussée + 2 étages + combles. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra pas excéder 12 mètres.

La hauteur maximale autorisée des annexes des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectifs et des services publics n'est pas réglementée.

Dans le cas non-respect de la règle pour le bâti existant, des extensions pourront être accordées elles n'ont pas pour effet d'aggraver la règle.

Article 3 - Implantation des constructions

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Se reporter également aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues dans la zone.

3.1 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales pourront s'implanter :

- A l'alignement
- A une distance minimale de 3 mètres de l'emprise publique.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction à l'alignement ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

3.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction en limite séparative ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

3.3 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 3 - Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se reporter aux règles applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Pour les commerces et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, il n'est pas fixé de règle.

Pour les habitations :

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m², il n'est pas fixé de règle.
- Pour les unités foncières supérieures à 200 m², toute nouvelle construction ou installation doit justifier qu'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace libre.

SECTION III – Equipements et réseaux

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Secteur AUe

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 – Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne seraient pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de parc d'attractions ;
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé ;
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, de susciter des risques, ou de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

Article 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Hôtels	X
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ASC 1 - Conditions spécifiques à la sous-destination « logements » :

Le logement lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone (qualifié de logement de fonction) intégrant la sous-destination de l'activité aux conditions cumulatives suivantes :

- Être liés et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur ;
- Être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'équipement ;
- Ne pas excéder 80 m² de surface de plancher.

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1 - Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2 - Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Il n'est pas fixé de règles.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Implantation des constructions

1.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction à l'alignement ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

1.2 - Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de deux mètres des limites séparatives.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction à l'alignement ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

1.3 - Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 3 - Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'espaces libres supérieurs ou égaux à 20 %.

Article 2 - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces environnants les bâtis et les espaces de stationnement devront être végétalisés pour atténuer les effets de masse.

SECTION III – Equipements et réseaux

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Secteur AUx

En fonction de leur localisation, les futurs projets devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les constructions incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux qui ne seraient pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement de parc d'attractions ;
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé ;
- L'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an ;
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	AUx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	ASC 1
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 2
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 3
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC4
	Autres hébergements touristiques	X
	Hôtels	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	ASC 5
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 5
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	ASC 5
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	ASC 5
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	ASC 5
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

ASC 1 - Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »

Ces constructions sont autorisées uniquement s'il s'agit d'une activité préexistante avant la date d'approbation du présent PLUi.

ASC 2 - Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Les seuls logements autorisés sont les logements de fonction destinés au gardiennage, à la surveillance, à la direction ou au bon fonctionnement des établissements implantés dans la zone, et à condition que le maintien sur site soit rendu obligatoire dans les activités en place. Dans ce cas ils constitueront un local accessoire et auront la même destination celle du local principal. L'emprise au sol des nouveaux logements de fonction est limitée à 80 m².

ASC 3 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » :

Les nouvelles constructions destinées à accueillir une activité nouvelle dont la sous-destination est « artisanat et commerce de détail » sont interdites.

Toutefois, l'implantation de commerces peut être autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés à une activité dont la sous-destination est permise dans la zone ;
- qu'ils soient liés à une production effectuée sur place, au sein de la zone d'activité.

ASC 4 - Conditions spécifiques à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

A l'exception des constructions liées aux « commerce et de la réparation automobile » qui sont autorisés dans la zone, les constructions dont la sous-destination est « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » seront autorisées uniquement si le commerce est lié à une production effectuée sur place, au sein de la zone d'activité.

ASC 5 - Conditions spécifiques aux sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » , « Équipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public »

Ces constructions pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules hors état de marche (épaves) à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1 - Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2 - Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

Article 1 - Caractéristiques architecturales

Se rapporter aux règles applicables à toutes les zones.

Article 2 – Façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses etc.) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Les choix de couleurs et de matériaux devront également tenir compte du contexte environnemental et architectural. Pour les volumes principaux, les teintes sobres et neutres, en évitant les couleurs trop vives ou discordantes avec l'environnement. Les volumes secondaires peuvent accueillir des teintes plus vives en veillant à la bonne intégration paysagère. Les matériaux utilisés pour les façades devront garantir une qualité esthétique durable, adaptée à l'activité exercée et respectueuse du paysage environnant. L'utilisation de couleurs vives est autorisée uniquement pour les menuiseries, les enseignes, les éléments d'ornementation ou en saillie.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité.

Article 2 - Toitures

Il n'existe pas de règle particulière à la zone.

Article 3 - Clôtures

3.1- Clôtures en limites des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation

La hauteur de la clôture se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture. La hauteur maximale autorisée sera de 1,60 m.

Une hauteur de clôture différente pourra être accordée :

- s'il s'agit d'une clôture qui a pour objectif de dissimuler un espace de stockage à ciel ouvert afin qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public sans pour autant pouvoir dépasser 2 mètres de hauteur ;
- pour des exigences particulières en matière de sûreté et/ou de sécurité en raison de la nature du site ou des activités qui y sont exercées.

Pour l'installation d'un portail un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie privée sera imposé. Ce recul permet à un véhicule de se stationner devant le portail sans empiéter sur le domaine public, garantissant ainsi la sécurité de la circulation.

3.2- Clôtures sur les limites séparatives

Se rapporter aux règles applicables à toutes les zones

Article 4 – Aires de stockage

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé est interdit en façade des voies publiques d'accès. Les aires de stockage devront être implantées à l'arrière ou sur les parties latérales, sauf impossibilité justifiée.

Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies, mur ou muret, treillage bois...).

Le stockage des déchets en attente de collecte doit être dissimulé depuis l'espace public. Il sera effectué à l'intérieur du bâtiment ou dans un local spécialement conçu à cet effet pour garantir leur dissimulation.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des destinations suivantes ne devra pas excéder 80 % de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.

Article 2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **25 mètres de hauteur** totale au faîtage par rapport au terrain naturel sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage environnant.

Des dépassements de cette hauteur peuvent être autorisés, lorsqu'ils sont justifiés et rendus nécessaires en raison des exigences techniques, fonctionnelles ou architecturales. En précision, le projet doit démontrer une réelle volonté de limiter son impact sur les paysages.

Article 3 - Implantation des constructions

3.1 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

3.2 - Par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres d'une ou des limites séparatives.

En cas de présence d'une haie repérée au règlement graphique, la construction en limite séparative ne peut entraîner la suppression d'une partie de cette haie que si des mesures de compensation sont mises en œuvre, conformément aux dispositions du point 3.1.1 du chapitre 3 des dispositions générales du PLUi.

3.3 - Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'au minimum 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Chapitre 3 - Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Un minimum de 10 % de l'unité foncière devra disposer d'un espace libre de toute construction qui sera traité en espace libre. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales s'ils reçoivent un traitement paysager (noues, mares, tranchées drainantes végétalisées etc.) peuvent être prises en compte dans ce calcul.

SECTION III – Equipements et réseaux

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole générale vouée aux activités agricoles, accueillant un habitat diffus, identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques regroupant les parcelles agricoles à préserver et les exploitations (fermes, bâtiments agricoles, sièges d'exploitations).

Sauf mention contraire dans le règlement de cette zone, les dispositions formulées ci-après viennent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques à cette zone qui s'appliquent.

Secteur A

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions ;
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil-homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa *d*) de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	ASC 1
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	ASC 2
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 3
	Restauration	ASC 3
	Commerce de gros	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Autres hébergements touristiques	ASC 3
	Hôtels	ASC 3
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC 4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

De manière générale, sont autorisés :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme sous réserve :
 - o de l'avis conforme de la CDPENAF,
 - o que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet,
 - o Et que le changement de destination se fasse uniquement vers les sous-destinations « Logements », « Restauration », « Autres hébergements touristiques » et « artisanat et commerce de détail ».
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.
- Les ouvrages, les déblais et les remblais liés aux infrastructures routières.

ASC 1 - Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » :

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. 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 sont également autorisées.

Les nouvelles constructions ou les extensions des constructions existantes doivent s'implanter à plus de 100 mètres d'une zone U ou AU délimitée sur le plan de zonage du présent PLUi.

Le logement de fonction agricole intégrera la destination « exploitation agricole ». Il ne pourra être autorisé qu'aux conditions suivantes :

- Il doit être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
- Il doit être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille (élevage) ;
- En cas de nouveau bâtiment, il devra être localisé au sein d'un périmètre de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation. Néanmoins, en cas d'impossibilité technique, il pourra s'implanter à plus de 100 mètres, dans une limite de 150 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;
- Il devra être implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable, d'électricité, et le cas échéant, du hameau ou du village situé à proximité.

ASC 2 - Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites. Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole ou forestière.

L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve :

- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- que sa hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- que l'emprise au sol totale de l'ensemble des extensions ne dépasse pas à compter de la date d'approbation du PLUi :
 - pour les bâtiments inférieur à 100 m² : 50 m² sans jamais doubler la surface du bâtiment principal ;
 - pour les bâtiments de 100 m² ou plus : 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal ;

De plus, la surface totale de toutes les constructions, incluant l'extension et les annexes, ne doit pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

Il est précisé que les extensions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée sous réserve :

- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- qu'il n'en résulte pas une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- d'être implantées à l'intérieur d'un périmètre avec un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal d'habitation ;
- la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faitage ;
- que l'emprise au sol totale, hors piscine, de l'ensemble des annexes accordées à partir de la date d'approbation du présent PLUi ne dépasse pas 50 m² ;

De plus, la surface totale de toutes les constructions, incluant l'extension et les annexes, ne doit pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

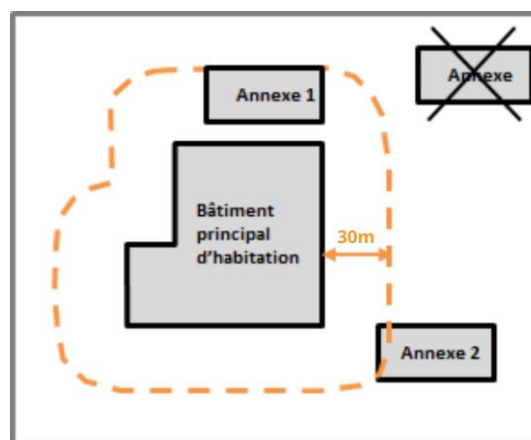


Schéma illustrant l'implantation des annexes dans le rayon de 30 mètres autour du bâti existant

ASC 3 - Conditions spécifiques aux sous-destinations «Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « autres hébergements touristique » et « hôtel »

Seuls les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés vers ces sous-destinations sous réserve de l'avis de la CDPENAF, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles constructions, les annexes et les extensions des constructions existantes accueillant ces sous-destinations sont interdites.

ASC 4 - Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Ces constructions peuvent être autorisées sous réserve :

- d'être liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station de traitement des eaux usées, déchetterie, aire de broyage et de séchage de bois-énergie, bâche/borne incendie, etc.)
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions spécifiques liées à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

Ces constructions peuvent être autorisées à titre dérogatoire sous réserve du respect des conditions suivantes :

- l'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- la construction est dédiée à l'abri des animaux ;
- l'abri ne doit pas être clos ;
- l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m² ;
- la hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut ;
- l'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- l'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1 - Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2 - Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Article 1 - Caractéristiques architecturales

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 2 - Clôtures

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

Se reporter aux autorisations sous conditions règlementées Section I – Chapitre 1 – Article 2 pour ce qui concerne les annexes et les extensions des habitations.

Article 2 - Hauteur des constructions

Se reporter aux autorisations sous conditions règlementées Section I – Chapitre 1 – Article 2 pour ce qui concerne les annexes et les extensions des habitations.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres au faitage.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de constructions ou installations à usage d'équipements collectifs et services publics ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques (silos, citernes, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, etc.) ;
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Article 3 - Implantation des constructions

3.1 – Par rapport aux voies départementales

Dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale, les principes généraux de recul à respecter pour les constructions sont les suivants :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à la limite avec le domaine public en dehors des zones urbaines ou à urbaniser
Pour les RD relevant du réseau local et territorial	15 mètres
Pour les RD relevant du réseau structurant et principal	35 mètres
Pour les RD classées voies à grande circulation (conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme)	Marges de recul par rapport à l'axe en dehors des espaces urbanisés des communes
	75 mètres

Des reculs différents pourront être admis sous réserve de l'accord du Département.

La cartographie identifiant les différentes catégories de routes départementales et disponible dans l'annexe 8 du présent règlement.

3.2 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques ;
- soit dans le respect des principes généraux de recul par rapport aux routes départementales pour les constructions en dehors des agglomérations énoncées dans les règles applicables à toutes les zones.

3.3 - Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'ouvrages techniques et ou d'intérêt collectif (cheminée, antenne, château d'eau...) ;
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'extension du bâti existant sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial et sans aggraver la non-conformité à la règle de recul susmentionnée ;
- pour la préservation des haies.

Chapitre 3 - Stationnement

La construction de bâtiments agricoles ne requiert pas la création de places de stationnement, sauf lors de la construction ou de la création d'un nouveau logement de fonction à destination agricole. Dans ce cas, les règles applicables aux constructions destinées à l'habitation devront être respectées.

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Article 1 - Surfaces non imperméabilisées

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2 - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones

SECTION III – Equipements et réseaux

Se rapporter aux dispositions communes applicables à toutes les zones



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comporte plusieurs sous-secteurs aux enjeux spécifiques :

- **N** (générale) : regroupe des espaces naturels, parfois agricoles, peu ou pas urbanisée, identifiée en raison soit de la qualité des sites, des milieux agricoles, des paysages et de leurs enjeux écologiques.
- **Ne** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dédiés aux sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics
- **NI** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dédiés au fonctionnement d'activités liées au loisir et au tourisme au sein de la zone naturelle.
- **Nx** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux activités économiques existantes (y compris artisanales), situés au sein de la zone naturelle.
- **Nzh** : secteurs relatifs à la présence de zones humides dont la fonctionnalité doit être protégée.

Sauf mention contraire dans le règlement de cette zone, les dispositions formulées ci-après viennent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques à cette zone qui s'appliquent.

Secteurs N

SECTION I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 1 - Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions ;
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobil-homes pour une durée supérieure à 3 mois dans les conditions décrites à l'alinéa d) de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme en dehors des zones spécialement prévues à cet effet ;
- Les habitations légères de loisirs en dehors des zones prévues à cet effet (NI) ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

En plus, dans la zone Nzh, sont également interdits :

- Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. ;
- Les affouillements, remblais et exhaussements de sol sauf s'ils sont nécessaires aux infrastructures routières déjà existantes pour assurer la sécurité publique ;
- Les plans d'eau artificiels, drainages ou assèchements ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets, de produits polluants ou dangereux ;
- Les carrières, installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec la zone humide ;
- Toute voirie nouvelle en dehors des cheminements doux nécessaires à la gestion ou à la visite pédagogique du site ;

Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

✓ = Autorisé ; X = interdit ; ASC = Autorisé sous conditions

Destinations	Sous-destinations	N	Ne	NI	Nx	Nzh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	ASC1	X	X	X	ASC8
	Exploitation forestière	ASC1	X	X	X	X
Habitation	Logement	ASC2	ASC5	ASC7	ASC 5	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC 3	X	X	ASC6	X
	Restauration	ASC 3	X	ASC6	ASC6	X
	Commerce de gros	X	X	X	ASC6	X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	ASC6	X
	Hôtels	ASC 3	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	ASC 3	X	ASC6	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	ASC6	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ASC4	ASC6	X	ASC6	ASC9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	ASC 6	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	X	X	X	ASC6	X
	Entrepôt	X	X	X	ASC6	X
	Bureau	X	X	X	ASC6	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

De manière générale, sont autorisés :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme sous réserve
 - o de l'avis conforme de la CDNPS,
 - o que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet ;
 - o et que le changement de destination se fasse uniquement vers les sous-destinations « Logements », « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres et les aires naturelles de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ;
- Les équipements légers pour la gestion et l'entretien des milieux (passerelles, observatoires ornithologiques etc.) ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis ;
- Les ouvrages, les déblais et les remblais liés aux infrastructures routières permettant d'assurer la sécurité des usagers.

ASC 1 - Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière » :

Les constructions et installations à sous-destination d'exploitation agricole ou forestière dans le cadre d'une création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées, pour les activités agricoles et forestières existantes, les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités existantes sous réserve :

- o de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- o d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant.

Pour les activités agricoles et forestières qui ne sont pas encore en place, seule la réutilisation des bâtiments existants est permise pour les constructions et installations nouvelles, nécessaires à cette activité.

ASC 2 - Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites. Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole ou forestière.

Les extensions des habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- que sa hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- que l'emprise au sol totale de l'ensemble des extensions ne dépasse pas à compter de la date d'approbation du PLUi :
 - o pour les bâtiments inférieurs à 100 m² : 50 m² sans jamais doubler la surface du bâtiment principal ;
 - o pour les bâtiments de 100 m² ou plus : 50% de l'emprise au sol du bâtiment principal ;

De plus, la surface totale de toutes les constructions, incluant l'extension et les annexes, ne doit pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

Il est précisé que les extensions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve :

- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- qu'il n'en résulte pas une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- d'être implantées à l'intérieur d'un périmètre avec un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal d'habitation ;
- la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faitage ;
- que l'emprise au sol totale, hors piscine, de l'ensemble des annexes accordées à partir de la date d'approbation du présent PLUi ne dépasse pas 50 m².

De plus, la surface totale de toutes les constructions, incluant l'extension et les annexes, ne doit pas dépasser 300 m² d'emprise au sol.

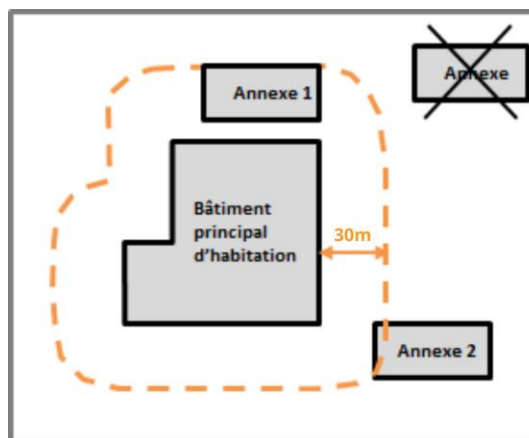


Schéma illustrant l'implantation des annexes dans le rayon de 30 mètres autour du bâti existant

ASC 3 - Conditions spécifiques aux sous-destinations, « artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « autres hébergements touristique » et « hôtel »

Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés vers ces sous-destinations sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les nouvelles constructions, les annexes et les extensions des constructions existantes accueillant ces sous-destinations sont interdites.

ASC 4 - Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Ces constructions peuvent être autorisées sous réserve :

- d'être liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station de traitement des eaux usées, déchetterie, aire de broyage et de séchage de bois-énergie, bâche/borne incendie, etc.)
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ASC5 Conditions spécifiques à la sous-destination « logements » en zone Ne, NI et Nx :

Les logements de fonction sont autorisés, ils prendront la forme d'un local accessoire à l'activité principale effectué sur le secteur. Ils ne pourront être autorisés qu'aux conditions suivantes :

- d'être liés et nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans le secteur ;
- d'être intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activité ;
- de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher.

ASC 6 - Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public » en zone Ne.

Conditions spécifiques aux sous-destinations « Autres hébergements touristiques et « Restauration » en zone NI.

Conditions spécifiques à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « bureaux » en zone Nx :

Les constructions sont autorisées sous réserve :

- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- d'être strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante au sein du secteur.

ASC 7 - Conditions spécifiques à la sous-destination « Logement » en zone NI

Les constructions sont autorisées seulement s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs.

ASC 8 - Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole » en zone Nzh :

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement écologique et hydraulique des zones humides les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale, respectant les pratiques compatibles avec la préservation des zones humides (pâturage extensif...).

Les constructions et installations à sous-destination d'exploitation agricole dans le cadre d'une création d'un nouveau siège d'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées, pour les activités agricoles existantes, les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités existantes sous réserve :

- de s'effectuer dans le cadre de la mise aux normes des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- d'être intégrées au sein du périmètre de l'exploitation et de ne pas modifier de manière importante les caractéristiques du bâti existant.

Pour les activités agricoles qui ne sont pas encore en place, seule la réutilisation des bâtiments existants est permise pour les constructions et installations nouvelles, nécessaires à cette activité.

ASC 9 - Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone Nzh :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics dès lors qu'ils ne peuvent être implantés en dehors de la zone et sous réserve de mesures compensatoires (exemple : stations de pompage, réseaux enterrés, dispositifs hydrauliques etc.).

Conditions spécifiques liées à la construction d'abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) :

Ces constructions peuvent être autorisées à titre dérogatoire sous réserve du respect des conditions suivantes :

- l'abri est limité au nombre de 1 par unité foncière ;
- la construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
- l'abri ne doit pas être clos ;
- l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m² ;
- la hauteur de la construction ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut ;
- l'abri ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- l'abri ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions spécifiques liées à la zone NI :

Sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et terrains aménagés liés à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- Les constructions légères, extensions des constructions existantes, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ;

Chapitre 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1 - Mixité fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2 - Mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Se reporter aux dispositions générales applicables à toutes les zones

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1 - Emprise au sol des constructions

Se reporter aux autorisations sous conditions réglementées Section I – Chapitre 1 – Article 2 pour ce qui concerne les annexes et les extensions des habitations.

Dans la zone N, Nl et Nzh

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ne, et Nx

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de l'unité foncière.

Article 2 - Hauteur des constructions

Se reporter aux autorisations sous conditions réglementées Section I – Chapitre 1 – Article 2 pour ce qui concerne les annexes et les extensions des habitations.

Dans les zones N, Ne, Nzh et Nx

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 12 mètres au faitage.

Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées :

- Dans le cas de constructions ou installations à usage d'équipements collectifs et services publics ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques (silos, citernes, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, etc.) ;
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Dans les secteur NI

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 5 mètres au faitage.

Article 3 - Implantation des constructions

3.1 – Par rapport aux voies départementales

Dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale, les principes généraux de recul à respecter pour les constructions sont les suivants :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à la limite avec le domaine public en dehors des zones urbaines ou à urbaniser
Pour les RD relevant du réseau local et territorial	15 mètres
Pour les RD relevant du réseau structurant et principal	35 mètres
Pour les RD classées voies à grande circulation (conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme)	Marges de recul par rapport à l'axe en dehors des espaces urbanisés des communes
	75 mètres

Des reculs différents pourront être admis sous réserve de l'accord du Département.

3.2 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques ;
- soit dans le respect des principes généraux de recul par rapport aux routes départementales pour les constructions en dehors des agglomérations énoncées dans les règles applicables à toutes les zones.

3.3 - Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'ouvrages techniques et ou d'intérêt collectif (cheminée, antenne, château d'eau...) ;
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ;

- dans le cas d'extension du bâti existant sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial et sans aggraver la non-conformité à la règle de recul susmentionnée ;
- pour la préservation des haies.

Chapitre 3 - Stationnement

Article 1 - Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions générales applicables à toutes les zones

Article 2 - Stationnement des cycles non motorisés

Se reporter aux dispositions générales applicables à toutes les zones

Chapitre 4 - Espaces libres et plantations

Se reporter aux dispositions générales applicables à toutes les zones

SECTION III – Equipements et réseaux

Se reporter aux dispositions générales applicables à toutes les zones

ANNEXES



LISTE DES ESPECES VEGETALES

5.1 Liste des espèces végétales prosrites et espèces végétales invasives interdites

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Ailanthé glanduleux	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916
Aster à feuilles lancéolées	Symphotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995
Azolla fausse-fougère	Azolla filiculoides Lam., 1783
Balsamine de l'Himalaya	Impatiens glandulifera Royle, 1833
Balsamine du Cap	Impatiens capensis Meerb., 1775
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895
Bident à fruits noirs	Bidens frondosa L., 1753
Buddleia du père David	Buddleja davidii Franch., 1887
Cerisier d'automne	Prunus serotina Ehrh., 1788
Crassule de Helms	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907
Cytise faux ébénier	Laburnum anagyroides Medik., 1787
Egérie dense	Egeria densa Planch., 1849
Elodée de Nuttall	Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920
Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928
Griffe de sorcière	Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus
Griffe de sorcière	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br
Hydrocotyle fausse-renoncule	Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782
Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987
Jussie rampante	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963
Laurier-palme	Prunus laurocerasus L., 1753
Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta Kunth, 1816
Myriophylle du Brésil	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973
Renouée de Bohême	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983
Renouée de Sakhaline	Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922
Renouée du Japon	Reynoutria japonica Houtt., 1777
Rhododendron des parcs	Rhododendron ponticum L., 1762
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia L., 1753
Sagittaire à larges feuilles	Sagittaria latifolia Willd., 1805
Séneçon du Cap	Senecio inaequidens DC., 1838
Séneçon en arbre	Baccharis halimifolia L., 1753
Spartine anglaise	Spartina anglica C.E.Hubb., 1978
Verge d'or géante	Solidago gigantea Aiton, 1789
Verge d'or du Canada	Solidago canadensis L., 1753

Source : Liste des 33 plantes exotiques envahissantes avérées de Normandie issue de l'Observatoire des plantes vasculaires exotiques envahissantes de Normandie – Conservatoire Botanique National de Brest 2019.

5.2 Liste des espèces végétales allergènes interdites

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Ambroisie à feuille d'armoise	Ambrosia artemisiifolia
Armoise	Artémésia
Cypres	Cupressus
Graminées	Poaceae
Oseille	rumex
Plantain	Plantaceae
Platane	Platanus



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin

Hôtel de l'Atlantique
Boulevard Félix Amiot
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN

urbanisme@lecotentin.fr

02 33 88 15 92