

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application du règlement

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à la totalité du territoire des communes de la communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo.

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du règlement national de l'urbanisme qui restent applicables, dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, ...), servitudes d'utilité publique, règlement sanitaire départemental, etc.

Les règles prévues dans le règlement écrit s'appliquent à la fois aux constructions et aux installations sauf autres dispositions dans les zones ou mentions contraires.

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

2. Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP afférentes. Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les OAP, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité. A noter que certaines OAP imposent la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur.

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

OAP VALANT REGLEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-8 DU CODE DE L'URBANISME :

Le secteur d'OAP valant règlement est inscrit au règlement graphique comme un sous-secteur de zone urbaine « Uoap : Zone urbaine faisant l'objet d'une OAP valant règlement » et par une prescription graphique OAP.

Cette OAP valant règlement (au titre de l'article R.151-8 du Code l'Urbanisme) se substitue au règlement écrit. Afin de connaître les dispositions associées au secteur identifié, il est nécessaire de

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024

ID : 050-200066389-20241014-DEL20241014008-DE



7. Annexes relatives aux aléas miniers / éboulement, chutes de pierres et de blocs / cavités.. 179

consulter la pièce « OAP ». Toutefois, en complément, sur ce secteur, les dispositions générales du présent règlement écrit et les règles associées, dans le présent règlement écrit, aux prescriptions graphiques identifiées sur le règlement graphique sont à respecter. De plus, en complément des orientations de l'OAP, les règles suivantes du règlement écrit rattachées à la zone «UHC» s'appliquent pour ce secteur d'OAP :

- > les règles énoncées dans l'article «volumétrie et implantation des constructions»,
- > les règles énoncées dans les paragraphes «aspect des constructions» (sauf prescriptions plus contraignantes dans la partie dédiée au bâti identifié comme à valoriser dans l'OAP), «performances énergétiques», et «clôtures» de l'article «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère»,
- > les règles énoncées dans l'article «stationnement des véhicules motorisées».

3. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique sur l'ensemble du territoire national au titre de l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise les articles du RNU qui ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme est applicable (articles L.111-3 à 5 et L.111-22). Le règlement du PLUi s'impose dès lors qu'il est conforme au RNU (ex : règles sur le stationnement du PLUi conformes aux dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme) sauf mention contraire dans certains articles du RNU.

4. Les autres législations

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Le territoire est concerné par un principe d'inconstructibilité le long des voies « classées à grande circulation » suivantes :

A84, D13, D53, D675, D77, D89, D900E3, D972, D974, D975, RD999 et N174.

Le long de ces voies, un **principe d'inconstructibilité est établi comme suit** : 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.

Ce principe ne s'applique pas entièrement sur les espaces où une étude dérogatoire entrées de ville « Loi Barnier » a été réalisée (cf annexe).

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans ces secteurs (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme). 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.

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

En application de l'article L.122-2 du Code de la voirie routière et du décret n°2015-1789 du 28 décembre 2015, il est rappelé l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des servitudes d'utilité publique.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

A l'intérieur de ces espaces, des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre le bruit sont édictées dans les arrêtés annexés au présent PLUi. Concernant le classement sonore des infrastructures terrestres, se référer aux pièces 6.1.2 et 6.4.5.

LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

Il est rappelé qu'une partie du territoire est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) du fleuve Vire, où s'appliquent les dispositions du règlement de ce PPRi, annexé au présent PLUi.

INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières ou faire l'objet de recommandations.

Trois zones de risques ont été définies en fonction du niveau du sol par rapport au niveau marin de référence centennal :

- > Plus d'un mètre **au-dessous** du niveau marin de référence centennal ;
- > Entre 0 et 1 mètre **au-dessous** du niveau marin de référence centennal ;
- > Moins d'un mètre **au-dessus** du niveau marin de référence centennal ;

Les prescriptions liées aux submersions marines et associées à chacune de ces zones sont les suivantes.

Sur toutes les zones

Sont interdits :

- > les sous-sols et niveaux semi-enterrés
- > les exhaussements de sol
- > les clôtures formant obstacle aux écoulements
- > les reconstructions après sinistre lié à l'aléa.

Dans les zones situées entre 0 et 1 mètre au-dessous de la cote de référence du niveau marin centennal

Les constructions nouvelles sont interdites. L'extension de l'existant est autorisée, sous réserve que les constructions disposent d'une zone refuge de surface limitée.

La zone refuge doit se situer au moins à 4,5m NGF.

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous de la cote de référence du niveau marin centennal :

Les constructions nouvelles sont interdites.

Les extensions d'habitation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol ; dans les autres cas, elles sont interdites.

Règles alternatives

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions techniques (transformateurs, sanitaires, postes de secours, STEP, ...). Ces dernières peuvent être autorisées sous conditions et avec recommandations. Tout projet devra démontrer qu'il est compatible avec le risque. Il ne doit pas engendrer, en cas d'aléas, ni pollution, ni de rupture de service préjudiciable.

INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme inondables (atlas des zones inondables), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

Sur ces secteurs, sont interdits :

- > les sous-sols et niveaux semi-enterrés
- > les exhaussements de sol
- > les clôtures formant obstacle aux écoulements.

De plus, dans une zone non urbanisée, toute nouvelle construction est interdite. En zone urbaine "U", au règlement graphique du PLUi, les constructions devront être adaptées à l'aléa : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement...

Règles alternatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- > aux projets d'extension mesurée de constructions et annexes légères
- > aux installations, ouvrages et équipements dits « techniques » liés et strictement nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), y compris ceux dont le gestionnaire n'est pas une collectivité ou un établissement public
- > aux aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation

Toutefois, tout projet devra démontrer qu'il n'augmente pas l'aléa inondation et trouver les solutions de compensation nécessaires, permettant de restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue. La compensation des impacts doit être justifiée afin de garantir la transparence hydraulique du projet. De plus, tout projet devra démontrer qu'il est compatible avec le risque. Il ne doit pas engendrer, en cas d'aléas, ni pollution, ni de rupture de service préjudiciable.

INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, en particulier pour les installations souterraines.

Trois zones de risques ont été définies en fonction de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux :

- > 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- > 1 à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols

- > 2,5 à 5m : risque pour les infrastructures profondes.

Pour toutes les zones

Sont interdits les sous-sols et niveaux semi-enterrés.

Pour les zones où la profondeur de la nappe est de 0 à 1 mètre

Sont également interdits :

- > l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- > l'assainissement individuel sauf avis favorable du SPANC.

SECTEURS SENSIBLES AU RUISSELLEMENT

Dans les secteurs définis au sein des bourgs par le SDEP comme sensibles au ruissellement, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

Sur ces secteurs, sont interdits :

- > les sous-sols et niveaux semi-enterrés
- > les exhaussements de sol
- > les clôtures formant obstacle aux écoulements.

MOUVEMENT DE TERRAIN

Saint-Lô Agglo (SLA) est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle «sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». Certains secteurs sont en zone d'aléa faible ou moyen retrait-gonflement des argiles (cf règlement graphique : planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR). Sur ces secteurs, les pétitionnaires sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) présentes en annexe du règlement.

SEISME

Le territoire de Saint-Lô Agglo est en zone de sismicité 2, risque faible. Les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ».

RADON

Le potentiel radon sur le territoire intercommunal varie selon les communes : potentiel de catégorie 1, 2 et 3 (élevé). Le fait qu'une habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes.

Pour plus d'informations et de recommandations, se référer au site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

Afin d'éviter l'accumulation de radon dans les constructions neuves, des mesures de bonnes pratiques sont mis en œuvre dès la conception du bâtiment afin d'empêcher le radon de rentrer et/ou de diluer sa concentration dans le bâtiment (ventilation du bâtiment, étanchéité de l'interface, ventilation du sous-bassement). L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

ALEAS MINIERES

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "aléas miniers" : se référer au document afférent (notice DREAL) annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

EBOULEMENT, CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "éboulement, chutes de pierres et de blocs" : se référer au document afférent ("étude détaillée des aléas de terrain de La Chapelle Enjurer, Surtainville et Bourberouge (50) RAPPORT 2019/087DE – 19BNO22010 du 20190705") annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

CAVITES

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "cavités" : se référer au document afférent (notice DREAL) annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

5. Division du territoire en zones

Le 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 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 A URBANISER correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

> **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation, dont les secteurs se réfèrent aux zones urbaines correspondantes.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. » - Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme -

_LES ZONES AGRICOLES correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 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 –

6. Dispositions applicables sur toutes les zones

PERIMETRE DE RÉCIPROCITÉ ET INSTALLATIONS CLASSEES (EXPLOITATIONS AGRICOLES)

Dans toutes les zones du PLUi, le périmètre de réciprocité entre des exploitations agricoles et des tiers s'applique selon le Règlement Sanitaire Départementale "RSD" ou 150m concernant les exploitations agricoles classées en ICPE.

PROJET AYANT UNE LIMITE PARCELLAIRE COMMUNE AVEC UNE ROUTE DEPARTEMENTALE

Tout projet concernant une parcelle ayant une limite commune avec une route départementale doit faire l'objet d'un avis et/ou d'une permission de voirie.

CONDITIONS DE DESSERTE TERRAINS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions de l'OAP ou de celles de la ZAC.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant pourra être interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sur les voies du réseau structurant ou à fort trafic en cohérence avec le règlement départemental de la voirie.

Voie de circulation

Les accès sur les routes départementales d'intérêt structurant hors agglomération sont interdits sauf indication contraire du Conseil Départemental.

Lorsqu'une route classée à grande circulation est déviée en vue du contournement d'une agglomération, les propriétés riveraines n'ont pas d'accès direct à la déviation.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance du trafic. Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité les liaisons douces.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou subordonnées à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (ex : débouchés dangereux)

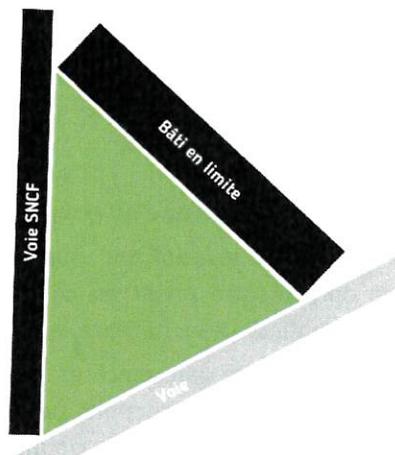
Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur (bande de roulement) et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être pris en compte et assurés.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Cas n° 1 (exemple) :



Cas n° 2 (exemple) :



Lors de la création d'une aire de retournement, celle-ci doit être aménagée pour permettre une manœuvre simple des véhicules.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone et pour toutes les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement - Eaux usées

En zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur en limitant si possible les rejets directs d'eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements de service de l'Agglo, aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLUi.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

A noter : en cas de rejet des eaux pluviales et eaux usées sur le domaine départementale ou le domaine de la voirie départementale une autorisation de voirie au Département doit être demandée.

Assainissement – Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage est recommandée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur collectif, quand il existe, est autorisée uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements locaux du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDEP).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

A noter : en cas de rejet des eaux pluviales et eaux usées sur le domaine départementale ou voirie départementale une autorisation de voirie au Département doit être demandée.

Réseaux d'énergie

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est obligatoire lorsque le réseau primaire est souterrain. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est systématiquement obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

7. Exceptions aux règles d'urbanisme

ADAPTATION MINEURES

Les règles ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues par le Code de l'Urbanisme. Ces adaptations doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

BATIMENT NON-CONFORME

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles du PLUi, toute autorisation de travaux le concernant ne peut être accordée que lorsque ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet vis-à-vis de celles-ci.

DEROGATIONS

RECONSTRUCTION OU ADAPTATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

- Article L111-15 du Code de l'Urbanisme -

De plus, 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.

- Article L152-4 du Code de l'Urbanisme -

AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- * les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- * les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée,
- * les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de construction concernée,
- * les brise-soleils,
- * et les paraboles,
- * et tout autre équipement technique (citernes de gaz, etc.),

doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les pompes à chaleur devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public et de manière à ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage.

Des dérogations aux règles du PLUi - relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions – peuvent être accordées afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;
- 2° La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation** des toitures des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de **protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades (dans la limite d'un dépassement de 30 cm).
- 4° L'installation d'**ombrières** dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Cette possibilité n'est pas applicable aux édifices couverts par une servitude d'utilité publique patrimoniale (monuments historiques, immeubles situés dans un périmètre des abords de monument historique ou immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable) ni aux éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural.

- Article L152-5 du Code de l'Urbanisme -

STATIONNEMENT

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoie moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé.

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme -

FRICHES

Conformément à l'article L.152-6-2 du Code l'urbanisme :

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme peuvent être autorisés à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

Cependant les obligations en matière de stationnement restent inchangées.

PERIMETRE D'UNE GRANDE OPERATION D'URBANISME OU SECTEURS D'INTERVENTION DES OPERATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;
- 2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;
- 3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;
- 5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du présent code.

- Article L152-6-4 du Code de l'Urbanisme -

SECTEURS A L'INTERIEUR DESQUELS LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTE DES LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Au sein des périmètres de Servitude de Mixité Sociale "SMS" et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation "OAP" :

Dans toutes les opérations de plus de 10 logements, dans lesquels il est prévue au moins 5 logements intermédiaires, ces logements intermédiaires peuvent bénéficier d'une majoration de 30% de plus concernant le gabarit et l'emprise au sol. Concernant la hauteur, une majoration de 3 mètres soit 1 niveau supplémentaire par rapport à celle autorisée dans le secteur/sous-secteur U/AU concerné est possible.

A noter : pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme -

Au sein des périmètres de Servitude de Mixité Sociale "SMS" et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP" :

Dans toutes les opérations de plus de 10 logements, dans lesquels il est prévue au moins 5 Logements Locatifs Sociaux "LLS", ces LLS peuvent bénéficier d'une majoration de 30% de plus concernant le gabarit et l'emprise au sol. Concernant la hauteur, une majoration de 3 mètres soit 1 niveau supplémentaire par rapport à celle autorisée dans le secteur/sous-secteur U/AU concerné est possible.

A noter : pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme -

DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale

LES ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE

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

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

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

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

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles dans le cadre de l'exploitation forestière ou de l'exploitation agricole de vergers pour l'arboriculture et la cidriculture.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COURS D'EAU

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

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

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

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

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

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

Règles alternatives

Cette règle ne s'applique pas pour :

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

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

ZONES HUMIDES

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

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

LES ELEMENTS D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

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

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

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

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

LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

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

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

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

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

En cas d'interventions sur le bâti repéré et d'extensions, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre

traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site.

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

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

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

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

CONES DE VUE

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

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

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

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

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

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

2. Autres éléments

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (SMS)

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

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

> **10% de Logements Locatifs Sociaux (LLS)** au titre de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'Habitation) et **logements sociaux** PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), BRS (bail réel solidaire), PSLA (prêt social location-accession), **avec un seuil minimum de 5 LLS / logements sociaux cités ci-avant**, dans les périmètres identifiés dans les communes « **pôle majeur (hors Saint-Lô)** » d'Agneaux, Baudre, St Georges--Montcocq, la Barre de Semilly et les communes « **pôle structurant et secondaire** » : de Condé-sur-Vire, Marigny, Saint-Amand-Villages et Torigny-les-ville (secteur Torigny-sur-Vire)

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

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

Règles alternatives :

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

LINEAIRE COMMERÇANT A PROTEGER (LCP)

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

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

Règles alternatives :

- pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc.

- pour une mise aux normes ou pour la création d'un accès pour l'étage,
- pour une surface à l'arrière de la construction.

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

LES VOIES ET CHEMINS A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

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

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

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

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

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

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS "ER"

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

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

8	Création d'une liaison inter-quartiers entre la rue Villechien et la rue de Savoie	Agneaux	Commune	3205,12
9	Création d'une liaison douce entre le CR du Bois et le chemin de halage	Agneaux	Commune	718,52
10	Rétablissement de la continuité du CR du Bois	Agneaux	Commune	552,31
11	Création d'une liaison douce entre le chemin de halage et la rue de Savoie	Agneaux	Commune	2674,78
12	Création d'une liaison douce entre le chemin de l'étang et l'avenue Sainte Marie	Agneaux	Commune	1185,46
13	Passage et/ou extension cimetière et mise en valeur touristique (commémoration)	Graignes-Mesnil-Angot	Commune	4661,46
14	Création voirie d'accès	Graignes-Mesnil-Angot	Commune	611,62
15	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Jean-de-Daye	Commune	407,90
16	Elargissement de voirie	Condé-sur-Vire	Commune	7248,45
17	Extension déchetterie	Condé-sur-Vire	Syndicat mixte du point fort	3175,87
18	Sécurisation carrefour entrée du lieu dit de Launay	Saint-Jean-d'Elle	Commune	659,56
19	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	2494,33
20	Création d'une liaison douce	Torigny-les-Villes	Commune	96,86
21	Extension du cimetière et liaison piétonne	Torigny-les-Villes	Commune	1172,63
22	Création voirie (1,5 m de chaque côté)	Saint-Lô	Commune	71,86
23	Extension du cimetière et parking	Thèreval	Commune	4189,49
24	Création équipements de sports, de loisirs et de tourisme, socioculturels	Thèreval	Commune	50755,32
25	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-des-Monts	Commune	530,74
26	Continuité liaison douce	Tessy Bocage	Commune	201,21
27	Salle des fêtes	Thèreval	Commune	21544,52
28	Chemin piétonnier	Thèreval	Commune	183,33
29	Création desserte	Couvains	Commune	188,60
30	Aménagement d'une liaison douce le long de la RD91	Le Mesnil-Rouxelin	Commune	643,73
31	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	474,09
32	Station épuration	Agneaux	Commune	4538,33
33	Création d'un espace vert aménagé	Moyon-Villages	Commune	16380,33
34	Création voirie	Condé-sur-Vire	Commune	543,94

35	Extension cimetière	Pont-Hébert	Commune	4285,97
36	Création bassin d'orage, zone tampon hydraulique	Pont-Hébert	Commune	2031,91
37	Création d'une liaison douce	Le Mesnil-Rouxelin	Commune	120,99
39	Création voirie d'accès	Pont-Hébert	Commune	222,72
40	Ouvrage de stockage des EP, zone tampon hydraulique et boisée classée en N	Pont-Hébert	Commune	21350,95
41	Ouvrage de stockage des EP, évacuation voirie communale à entretenir	Pont-Hébert	Commune	3628,83
42	Ouvrage de stockage des EP, zone tampon hydraulique	Pont-Hébert	Commune	5607,17
43	Création d'une liaison douce	Pont-Hébert	Commune	813,06
44	Création liaison douce le long RD59	Saint-Amand-Villages	Commune	740,99
45	Création d'une liaison douce en bordure RD 53	Saint-Amand-Villages	Commune	6388,49
46	Création d'une liaison douce et d'un espace public à la Boulaye	La Barre-de-Semilly	Commune	772,83
47	Création d'une liaison douce entre futur projet et autre groupement bâti	Sainte-Suzanne-sur-Vire	Commune	1176,45
48	Création d'une voie	Saint-André-de-l'Epine	Commune	937,92
49	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-André-de-l'Epine	Commune	445,53
50	Extension cimetière	Saint-André-de-l'Epine	Commune	2036,55
51	Création d'une liaison douce	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	487,25
52	Création d'une voirie	Saint-Lô	Commune	1372,03
53	Création d'une liaison douce	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	303,86
54	Aménagement pour sécurité routière	Saint-Georges-Montcocq	Commune	532,39
55	Création d'une liaison douce	Villiers-Fossard	Commune	428,30
56	Création d'une liaison douce	Villiers-Fossard	Commune	756,74
57	Continuité liaison douce	Bourgvallées	Commune	447,47
58	Aménagement de voirie	Graignes-Mesnil-Angot	Commune	898,37
59	Création parking (équipement)	Saint-Georges-Montcocq	Commune	2550,79
60	Aménagement pour sécurité routière	Saint-Georges-Montcocq	Commune	499,86
61	Création d'une liaison douce pour liaison avec Canisy (largeur 3m)	Quibou	Commune	2143,27
62	Création voirie et/ou liaison douce d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	205,34
63	Création liaison douce vers église	Tessy Bocage	Commune	1401,39

64	Création d'une liaison douce	Dangy	Commune	218,09
65	Création d'une liaison douce	Saint-Gilles	Commune	360,04
66	Création d'une liaison douce	Saint-Gilles	Commune	2099,02
67	Création voirie d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	249,63
68	Création d'une liaison douce	Rampan	Commune	733,11
69	Création d'une liaison douce cheminement coeur de bourg et chemin de halage	Tessy Bocage	Commune	886,34
70	Continuité liaison douce	Saint-Fromond	Commune	565,57
71	Elargissement de voirie pour accès ZA sud	Agneaux	Commune	455,75
72	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	3913,16
73	Elargissement de la voie et/ou création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune et/ou Saint-Lo Agglo	8157,72
74	Sécurisation routière (visibilité)	Tessy Bocage	Commune	39,28
75	Continuité liaison douce	Tessy Bocage	Commune	226,76
76	Création voirie et/ou liaison douce d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	558,62
77	Création chemin d'accès lotissement bocage de l'Elle et Saint-Clair-sur-l'Elle futur lotissement au Nord		Commune	730,26
78	Aménagement urbain avec stationnement et paysagement	Saint-Lô	Commune	596,04
79	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-des-Monts	Commune	1848,82
81	Création d'une liaison douce	Saint-Vigor-des-Monts	Commune	2725,88
82	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Georges-d'Elle	Commune	443,21
83	Création voirie	Moon-sur-Elle	Commune	2154,88
84	Création liaison douce d'accès au site d'OAP	Dangy	Commune	362,25
85	Création d'une liaison douce cheminement coeur de bourg et chemin de halage	Tessy Bocage	Commune	202,93
86	Aménagement liaison douce (largeur 5-6 m)	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	1472,45
87	Elargissement de voirie	Le Mesnil-Eury	Commune	555,09
88	Création nouvel accès mairie + dépôt + extension de la mairie	Le Mesnil-Amey	Commune	530,40
89	Sécurisation carrefour	Agneaux	Commune	498,37
90	Création voirie d'accès au site d'OAP	Tessy Bocage	Commune	439,00
91	Continuité liaison douce	Tessy Bocage	Commune	1791,72
92	Création d'un espace public	Tessy Bocage	Commune	4339,09
93	Extension cimetière	Saint-Lô	Commune	15582,63

94	Création d'une liaison douce entre place public et terrain communal derrière habitations	Saint-Amand-Villages	Commune	129,54
95	Agrandissement parking cimetière	Airel	Commune	1469,29
96	Création d'une liaison douce	Bourgvallées	Commune	3718,23
97	Création d'une liaison douce (largeur 3m)	Bourgvallées	Saint-Lo Agglo	2063,18
98	Création parc/parcours de santé	Saint-Fromond	Commune	18151,87
99	Aménagement touristique autour motte féodale pour préservation/valorisation du patrimoine	Moyon-Villages	Commune	9512,63
100	Création voirie d'accès au site d'OAP	Condé-sur-Vire	Commune	216,51
101	Création/aménagement d'une liaison douce	Torigny-les-Villes	Commune	1386,27
102	Création d'un équipement (terrain de sport)	Condé-sur-Vire	Commune	5420,24
103	Elargissement de la voirie et/ou création d'une voie douce	Saint-Lô	Commune	2088,32
104	Projet d'assainissement salle des fêtes	Torigny-les-Villes	Commune	3567,03
105	Elargissement de voirie	La Meauffe	Commune	628,17
106	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Jean-de-Daye	Commune	138,65
107	Extension cimetière	Saint-Jean d'Elle	Commune	2824,65
108	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	216,06
109	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	2324,10
110	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	1175,24
111	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	547,91
112	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	138,37
113	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	135,58
114	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	202,50
115	Création/aménagement d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	1158,90
116	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	1796,32
117	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	4300,35
118	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	129,62
119	Création d'une liaison douce	Torigny-les-Villes	Commune	3225,78
120	Création d'une liaison douce	Baudre	Commune	1380,29
121	Création d'une liaison douce	Bourgvallées	Commune	265,87

122	Emplacement réservé mixité sociale	Bourgvallées	Commune	6982,37
123	Emplacement réservé mixité sociale	Bourgvallées	Commune	18226,21
124	Création d'une aire de covoiturage/aire multimodale et aménagement paysager	Torigny-les-Villes	Département	3638,44
125	Création d'une liaison douce	Saint-Fromond	Commune ou Syndicat de la Vire	4716,08
126	Création voirie d'accès au site d'OAP	Bourgvallées	Commune	113,52
127	Création voirie d'accès au site d'OAP	Bourgvallées	Commune	211,00
128	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	1173,39
129	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	3330,75
130	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	411,48
131	Sécurisation carrefour	Marigny-le-Lozon	Commune	334,74
132	Création d'une liaison douce	Saint-André-de-l'Épine	Commune	102,92
133	Elargissement de voirie	Saint-André-de-l'Épine	Commune	213,89
134	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-André-de-l'Épine	Commune	378,39
135	Création voirie d'accès au site d'OAP et/ou constructions situées au sud	Torigny-les-Villes	Commune	815,48
136	Création d'une liaison douce entre le site d'OAP et le collège	Saint-Clair-sur-l'Elle	Commune	473,62
137	Création d'une liaison douce	Saint-Lô	Commune	159,62
138	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	431,55
139	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	3195,29
140	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	186,07
141	Création de voirie/espace public	Saint-Lô	Commune	1386,88
142	Création voirie d'accès au site d'OAP	Pont-Hébert	Commune	58,50
143	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	313,11
144	Création d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	3265,66
146	Création d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	303,39
147	Création d'une liaison douce	Tessy Bocage	Commune	208,58
148	Prolongement voirie	Moyon-Villages	Commune	551,93
149	Création voirie d'accès au site d'OAP	Saint-Jean-de-Daye	Commune	241,43
150	Création d'une desserte vers le stade et les habitations	Domjean	Commune	383,56
152	Création d'une liaison douce (largeur 3m)	Canisy	Saint-Lo Agglo	402,95
153	Création d'une liaison douce (largeur 3m)	Condé-sur-Vire	Saint-Lo Agglo	667,79

154	Création d'une liaison douce (largeur 2m)	Saint-Lô	Saint-Lo Agglo	741,47
155	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	64,63
156	Création d'une voirie partagée	Condé-sur-Vire	Commune	299,71
157	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	648,37
158	Création d'une liaison douce vers cimetière	Condé-sur-Vire	Commune	108,98
159	Création d'une liaison douce	Condé-sur-Vire	Commune	356,30
160	Valorisation de la vallée d'Arganchy	Condé-sur-Vire	Commune	34606,65
161	Création voirie d'accès au site d'OAP	Condé-sur-Vire	Commune	364,15
162	Création voirie d'accès au site d'OAP	Condé-sur-Vire	Commune	298,73
163	Accès zone à urbaniser (largeur minimale de 6m)	Cerisy-la-Forêt	Commune	1184,19
164	Création voirie d'accès au site d'OAP	Cerisy-la-Forêt	Commune	179,48
165	Création d'une liaison vers site OAP	Saint-Lô	Commune	94,25
166	Création d'une liaison douce vers site OAP	Condé-sur-Vire	Commune	35,25
167	Création/aménagement léger d'un espace vert communale	Bourgvallées	Commune	14698,35
168	Emplacement réservé mixité sociale	Agneaux	Commune	1617,69
169	Création d'une liaison vers site OAP	Saint-Lô	Commune	266,15
170	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	1701,07
171	Création d'une liaison douce	Marigny-le-Lozon	Commune	1906,96
172	Création d'une voirie	Tessy Bocage	Commune	141,65
173	Création d'une liaison douce	Canisy	Commune	442,23
174	Espace public / passage d'une voirie	Canisy	Commune	1528,80