



## PLUi du Pôle de Proximité de Saint-Sever



Synthèse du règlement écrit – Juillet 2021

# **SYNTHESE DES REGLES PAR SECTION DU REGLEMENT SUITE AUX ATELIERS DU 30 JUIN ET DU 1ER JUILLET**

# Les évolutions issues de la modernisation du contenu du PLUi

## Une nouvelle structure du règlement et de ses articles

## Correspondance articles actuels

### 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations, sous destinations,  
usages et affectations, nature  
d'activités

*1-1 INTERDITES*

Article 1

*1-2 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

Article 2

*1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE*

//

Où puis-je  
construire ?

### 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*2-1 VOLUMES (emprise au sol et hauteurs)  
et IMPLANTATION*

Article 9 et 10  
Articles 6,7 et 8

*2-2 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET  
ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS*

Articles 11, 15

*2-3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES  
ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Articles 11, 13 et  
15

*2-4 STATIONNEMENTS*

Article 12

Comment  
insérer la  
construction  
dans son  
environnement ?

### 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*3-1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ACCES ET  
OBLIGATIONS EN INFRASTRUCTURES*

Article 3

*3-2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS (eau, énergie,  
assainissement et communications électroniques)*

Articles 4 et 16

Comment je la  
raccorde ?

## **SECTION 1 :**

# **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

# Les évolutions issues de la modernisation du contenu du PLUi

## DU PLUi actuel

### 9 CATEGORIES

- Habitat
- Commerce
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Artisanat
- Equipement
- Hôtellerie
- Agricole ou forestier

## Au PLUi Nouvelle génération

### 5 CATEGORIES

### 20 SOUS-CATEGORIES

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITAT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement,</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail,</li> <li>• Restauration,</li> <li>• Commerce de gros,</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,</li> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>• Salles d'art et de spectacles,</li> <li>• Equipements sportifs,</li> <li>• Autres équipement recevant du public</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EXPL. AGRICOLE ET FORESTIÈRE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation agricole</li> <li>• exploitation forestière</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie,</li> <li>• Entrepôt,</li> <li>• Bureau,</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

## Définitions des différentes destinations de l'occupation des sols

### Exploitation agricole

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole - *au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime*. -

### Exploitation forestière

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### Logement

Cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Également, elle intègre sans les distinguer tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

### Hébergement

Cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Elle intègre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

### Artisanat et commerce de détail

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

### Restauration

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

### Commerce de gros

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

### Hébergement hôtelier et touristique

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Elle recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

### Cinéma

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection

## Définitions des différentes destinations de l'occupation des sols

### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

### Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

### Salles d'art et de spectacles

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

### Équipements sportifs

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

### Autres équipements recevant du public

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions

### Industrie

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...)

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

### Entrepôt

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

### Bureau

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

### Centre de congrès et d'exposition

Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## FOCUS HABITAT

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone Ua

### Proposition :

### Choix des élus en séance :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Exploitation agricole	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Exploitation forestière	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Habitation	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hébergement	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Artisanat et commerce de détail,	<i>(si compatible avec l'habitat)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Restauration,	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Commerce de gros,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hébergement hôtelier et touristique,	<i>(A préciser)</i>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cinéma	<i>(A préciser)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salles d'art et de spectacles,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Équipements sportifs,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autres équipements recevant du public	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Industrie,	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Entrepôt,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bureau,	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Centre de congrès et d'exposition	

#### A préciser

Autorisé

Interdit

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Exploitation agricole	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Exploitation forestière	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Habitation	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hébergement	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Artisanat et commerce de détail,	<i>(si compatible avec l'habitat)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Restauration,	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Commerce de gros,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hébergement hôtelier et touristique,	<i>(A préciser notamment au regard des « Tiny House »)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cinéma	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salles d'art et de spectacles,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Équipements sportifs,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autres équipements recevant du public	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Industrie,	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Entrepôt,	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bureau,	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Centre de congrès et d'exposition	

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone Ub

### Proposition :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Habitation  |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Hébergement   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail,  | <i>(si compatible avec l'habitat)</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Restauration,   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique,  | <i>(A préciser)</i>                   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Cinéma  | <i>(A préciser)</i>                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |                                       |

### Choix des élus en séance :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Habitation  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Hébergement   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail,  | <i>(si compatible avec l'habitat)</i>                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Restauration,   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique,  | <i>(A préciser notamment au regard des « Tiny House »)</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Cinéma  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |  |

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone Uc

### Proposition :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Habitation  |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Hébergement   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail,  | <i>(si compatible avec l'habitat)</i> |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Restauration,   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique,  | <i>(A préciser)</i>                   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Cinéma  | <i>(A préciser)</i>                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   |                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |                                       |

### Choix des élus en séance :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Habitation  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Hébergement   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail,  | <i>(si compatible avec l'habitat)</i>                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Restauration,   | <i>(A repreciser)</i>                                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique,  | <i>(A préciser notamment au regard des « Tiny House »)</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Cinéma  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |  |

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone Uh

### Proposition :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Habitation  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail, <i>(si compatible avec l'habitat)</i>              |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Restauration,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique, <i>(A préciser)</i>                            |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma <i>(A préciser)</i>  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |

### Choix des élus en séance :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Habitation  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement <i>(sous conditions à définir)</i>  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail, <i>(sous conditions à définir)</i>                               |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Restauration, <i>(sous conditions à définir)</i>  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, <i>(sous conditions à définir)</i> |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique, <i>(A préciser notamment au regard des « Tiny House »)</i>   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont de plus **interdits** dans toute la zone Ua / Ub/ Uc et Uh :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, non nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées ;

Sont **autorisées** dans toute la zone Ua/ Ub/ Uc et Uh :

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale compatible avec le voisinage (**autorisation des nouvelles ICPE en zone U à retravailler – par exemple pour éviter les ICPE de types silos agricoles en zones U – Les ICPE en zones U seraient autorisées sous certaines conditions**).
- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

# Usages des sols et destinations des constructions

## Objectifs de mixité fonctionnelle / sociale

- Inscrire une **obligation de logements sociaux** pour tous programmes d'ensemble de plus de **XX** logements ?

➤ En zone Ua ? Ub ? Uc ?

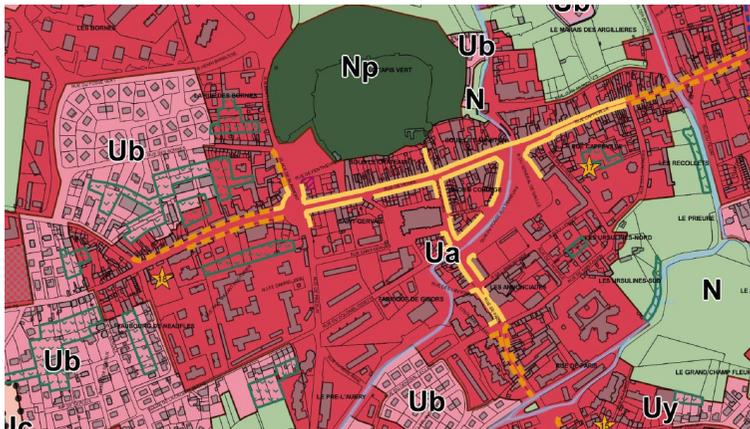
*Choix réalisé en séance : Ne pas imposer de règles particulières sur cet aspect*

- Inscrire une règle de **protection de la diversité commerciale** ?

- Autoriser les changements de destinations des RDC commerciaux de manière générale ?
- Autoriser les changements de destinations des bâtiments existants pour devenir du commerce ? ;
- Indiquer sur le plan de zonage des secteurs où les RDC commerciaux doivent être préservés obligatoirement ?

*Choix discuté en séance : Indiquer sur le plan de zonage les secteurs dans les communes où les RDC commerciaux doivent être préservés obligatoirement, et autorisés sur les autres secteurs du territoire la possibilité de changer la destination des commerces en RDC.*

**=> Protection des RDC commerciaux sur l'ensemble des communes à l'exception de la commune de Fontenermont**



*Exemple : Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité est préservée ou développée dans les centres bourgs.*

*Pour les voies matérialisées au plan de zonage (règlement graphique) par une bande spécifique le long de ces voies, la disposition suivante s'applique :*

- *Il est interdit de transformer des locaux commerciaux de rez-de-chaussée en habitation ou en garage.*

## FOCUS ZONES D'ÉQUIPEMENTS

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone Ue

### Proposition :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Habitation  | <b>(A préciser)</b>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Hébergement   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail,  | <b>(si compatible avec l'habitat)</b>                              |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration,   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique,  | <b>(A préciser)</b>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Cinéma  | <b>(A préciser)</b>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Équipements sportifs,   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt,   |  |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Bureau,   | <b>(En lien avec des besoins propres aux équipements présents)</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Centre de congrès et d'exposition   |  |

### Choix des élus :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                          |                          |                          |   |  |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Habitation  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Restauration,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Cinéma  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Industrie,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Entrepôt,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bureau,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |  |

A compléter

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont **autorisées** dans toute la zone Ue :

- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

## FOCUS ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone Ux

### Proposition :

### Choix des élus :

A compléter

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Habitation <b>(A préciser)</b>  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail, <b>(si compatible avec l'habitat)</b>              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Restauration,   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Commerce de gros,   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique, <b>(A préciser)</b>                            |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Cinéma <b>(A préciser)</b>  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Salles d'art et de spectacles,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Autres équipements recevant du public   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Industrie,  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Entrepôt,   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bureau, <b>(En lien avec des besoins propres aux équipements présents)</b>          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Centre de congrès et d'exposition   |

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                          |                          |                          |   |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Habitation  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Restauration,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Cinéma  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Industrie,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Entrepôt,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bureau,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont **autorisées** dans toute la zone Ux :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

## FOCUS ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone A

### Proposition :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Exploitation agricole   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Exploitation forestière   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Habitation <b>(A préciser)</b>  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail, <b>(si compatible avec l'activité agricole)</b>    |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique, <b>(A préciser)</b>                            |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau,   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |

### Choix des élus :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                          |                          |                          |   |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Habitation  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Restauration,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Cinéma  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Industrie,  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Entrepôt,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bureau,   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |

A compléter

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont **autorisées** dans toute la zone A :

- 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 autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole
- Les changements de destinations des bâtiments étoilés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 du CU : autorisation soumise à avis CDPENAF en zone A et CDNPS en zone N)
- Les aménagements liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, (chemins piétonniers, aires de stationnement, mobilier urbain...). L'aménagement d'aires de sport et/ou de loisirs de plein air, sans construction. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas imperméabilisées. Les opérations de remise en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels tels que :
  - les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges,
  - les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques...

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils répondent au moins à l'une des nécessité suivante :

- nécessaires à une destination autorisée,
- nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
- nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont **autorisées** dans toute la zone A :

- Les annexes et extensions mesurées des constructions d'habitations dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-12 du CU)
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :
  - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.
- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition de constituer une annexe à un bâtiment d'habitation existant.

En zone agricole protégée (Ap) et naturelle protégée (Np), les nouvelles constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages.

# Usages des sols et destinations des constructions

## Les destinations autorisées/ autorisées sous conditions ou interdites en zone N

### Proposition :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                                     |                                     |                                     |   |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Exploitation agricole   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Exploitation forestière   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Habitation  | <b>(A préciser)</b>                             |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Artisanat et commerce de détail,  | <b>(si compatible avec l'activité agricole)</b> |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration,   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique,  | <b>(A préciser)</b>                             |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Cinéma  |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie,  |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt,   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau,   |   |
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |   |

### Choix des élus :

#### A préciser

Autorisé

Interdit

- |                          |                          |                          |   |  |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation agricole   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Exploitation forestière   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Habitation  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Restauration,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerce de gros,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,                      |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Cinéma  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,        |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,                        |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salles d'art et de spectacles,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Équipements sportifs,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Autres équipements recevant du public   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Industrie,  |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Entrepôt,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bureau,   |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Centre de congrès et d'exposition   |  |

A compléter

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont **autorisées** dans toute la zone N :

- 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 autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées en zone naturelle à condition d'être liées à une exploitation agricole existante dont un bâtiment est déjà implanté sur l'unité foncière.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole
  - Les changements de destinations des bâtiments étoilés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-11 du CU : autorisation soumise à avis CDPENAF en zone A et CDNPS en zone N)
  - Les aménagements liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, (chemins piétonniers, aires de stationnement, mobilier urbain...). L'aménagement d'aires de sport et/ou de loisirs de plein air, sans construction. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas imperméabilisées. Les opérations de mises en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels tels que :
    - les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges,
    - les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques...
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils répondent au moins à l'une des nécessité suivante :
- nécessaires à une destination autorisée,
  - nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés,
  - nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

# Usages des sols et destinations des constructions

Sont **autorisées** dans toute la zone N :

- Les annexes et extensions mesurées des constructions d'habitations dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-12 du CU)
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :
  - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.
- Les abris pour animaux, sont autorisés à condition de constituer une annexe à un bâtiment d'habitation existant.

En zone agricole protégée (Ap) et naturelle protégée (Np), les nouvelles constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages.

## SECTION 2 :

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

Armature urbaine	Communes	Ua	Ub	Uc	Uh	Ue	Ux	Ut
<b>Pôle structurant</b>	Saint-Sever-Calvados	■	■	■	■	■	■	
	<b>Pôles secondaires</b>	Mesnil-Clinchamps	■		■	■	■	■
Landelles et Coupigny				■	■	■	■	
<b>Pôles de proximité</b>	Saint-Manvieu-Bocage			■	■	■	■	
	Courson					■		
	Sept-Frères							
	Campagnolles					■		■
<b>Villages</b>	Champ-du-Boult	■		■	■			
	Fontenermont			■	■			
	Le Gast	■				■		
	Le Mesnil-Caussois			■				
	Le Mesnil-Benoist							
	Saint-Aubin-des-Bois			■				
	Le Mesnil-Robert							
	Sainte-Marie-Outre-l'Eau			■	■		■	
	Pont-Bellanger							
	Beaumesnil			■	■			

## LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

<p><b>Ua</b> <b>Centres-villes et centres bourgs historiques</b></p>	<p>Renforcer les centralités, leur attractivité et la vitalité commerciale grâce au maintien d'un front bâti commercial. Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant et qui maintient l'ambiance urbaine. Diversifier l'offre de logements.</p>
<p><b>Ub</b> <b>Centre bourg relativement dense</b></p>	<p>Maintenir l'ambiance urbaine des coeurs de bourgs ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Renforcer la vie des coeurs de bourgs, leur attractivité et vitalité commerciale.</p>
<p><b>Uc</b> <b>Zones urbaines des communes rurales et péri-urbaines</b></p>	<p>De manière générale, l'objectif est d'encadrer la densification et de maintenir un habitat à dominante individuel et le cadre aéré et végétal de la zone.</p>
<p><b>Uh</b> <b>Zones urbaines de hameaux structurants</b></p>	<p>De manière générale, l'objectif est de permettre le confortement des hameaux structurants en y permettant de nouvelles constructions, notamment via le comblement de dents creuses.</p>
<p><b>Ue</b> <b>Zone urbaine à vocation principale d'équipements</b></p>	<p>De manière générale, permettre le maintien et le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général.</p>
<p><b>Ux</b> <b>Zone urbaine à vocation principale d'économie</b></p>	<p>De manière générale, permettre le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales.</p>
<p><b>Ut</b> <b>Zone urbaine à vocation principale d'activités touristiques</b></p>	<p>De manière générale, permettre le maintien et le renforcement des activités à vocation touristique</p>

## FOCUS HABITAT

## *Définition d'une « voie ou emprises publiques »*

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

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

## *Définition de « limite séparative »*

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique. Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riverain d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de parcelle. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les coeurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

	<b>Ua</b> <b>Centres-villes et centres bourgs historiques</b>		<b>Ub</b> <b>Centre bourg relativement dense</b>		<b>Uc</b> <b>Zones urbaines des communes rurales et péri-urbaines</b>		<b>Uh</b> <b>Zones urbaines des hameaux structurants</b>	
	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications
<b>Par rapport aux emprises publiques</b>	<p>A l'alignement du bâti existant <i>(en règles générales l'implantation sera à l'alignement des voies et des emprises publiques)</i></p> <p>Les extensions doivent se faire dans la continuité du bâti existant</p>	<p>Conforter les centres-villes par le maintien / renforcement du front bâti.</p>	<p>soit à l'alignement du bâti existant soit en retrait <math>\geq 2m</math></p>	<p>Conforter les centres-bourgs par le maintien / renforcement du front bâti.</p>	<p>Soit à l'alignement du bâti existant  Soit en retrait <math>\geq 5m</math></p>	<p>Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification.</p> <p>Un retrait de 5 m permet le stationnement.</p>	<p>retrait <math>\geq 5m</math></p>	<p>Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification.</p> <p>Un retrait de 5 m permet le stationnement.</p>
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Sur au moins une limite séparative</p> <p>En cas de retrait : retrait <math>\geq 2m</math></p>	<p>Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies et permettre la densification</p>	<p>Soit en limite séparative soit en retrait</p> <p>En cas de retrait : retrait <math>\geq 2m</math></p>	<p>Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies et permettre la densification</p>	<p>Autorisé en limite séparative</p> <p>En cas de retrait : retrait <math>\geq 3m</math></p>	<p>Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines.</p> <p>Simplifier les règles.</p>	<p>Autorisé en limite séparative</p> <p>En cas de retrait : retrait <math>\geq 3m</math></p>	<p>Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines.</p> <p>Simplifier les règles.</p>

## Quelles emprises au sol définir et quels niveaux d'espaces perméables ?

### ➤ Définition de l'emprise au sol :

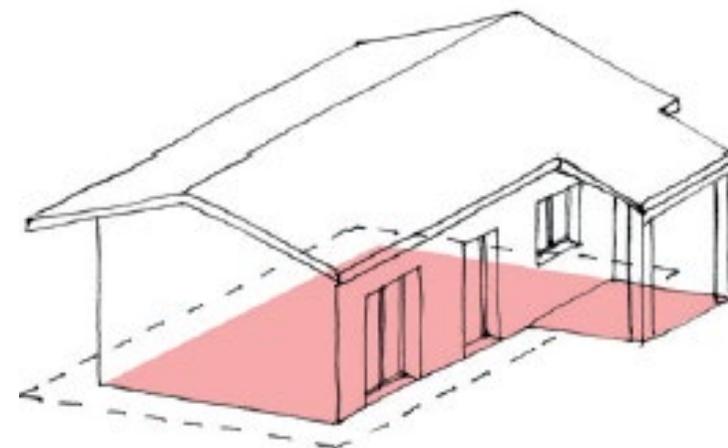
C'est la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol comprend les éléments suivants :

- Épaisseur des murs extérieurs ;
- Débords de la construction (balcons, ...) ;
- Bassins de piscine (couverte ou non) ;
- Abri de jardin ;
- Abri de voiture ;
- ...

Ne constituent pas de l'emprise au sol :

- Aire de stationnement extérieure non couverte,
- Terrasses de plain-pied ;
- Les bassins de rétention d'eau pluviale.



### ➤ Définition de l'espace perméable :

L'espace perméable correspond à l'espace vierge de construction et pouvant absorber les eaux pluviales. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles (mélange terre/ pierres par exemple).

## Quelles emprises au sol définir et quels niveaux d'espaces perméables ?

### PRINCIPE

EMPRISE AU SOL  
MAXIMALE

+

ESPACES  
VÉGÉTALISÉS

+

BESOIN DE  
STATIONNEMENT

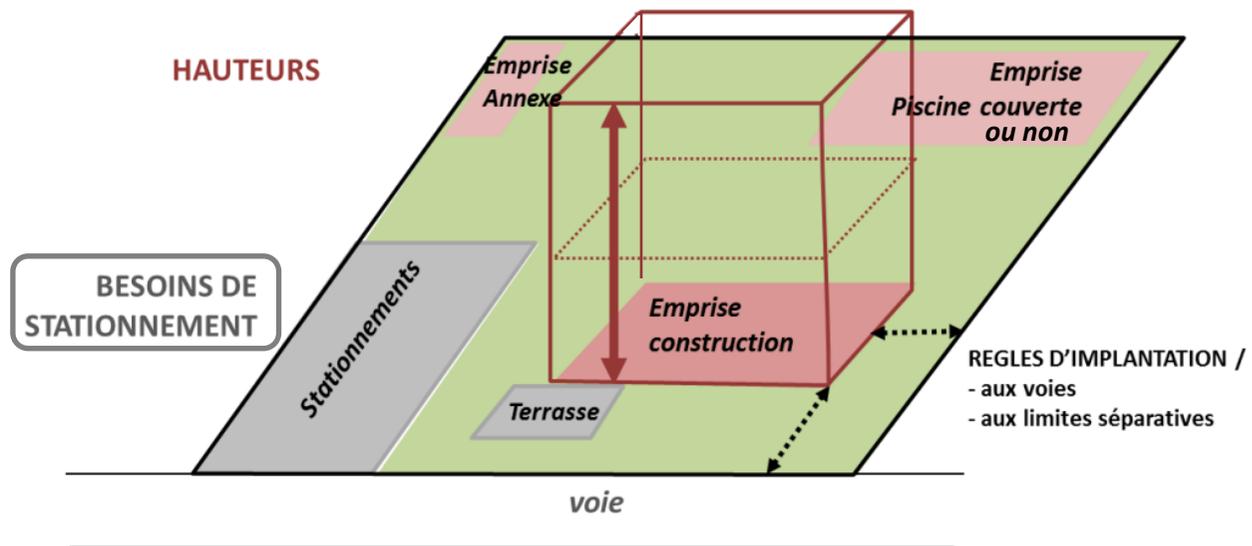
100 % théorique de la  
superficie de la parcelle

EMPRISE AU SOL  
MAXIMALE

= Emprises bâties  
(construction principale,  
annexes, piscines)

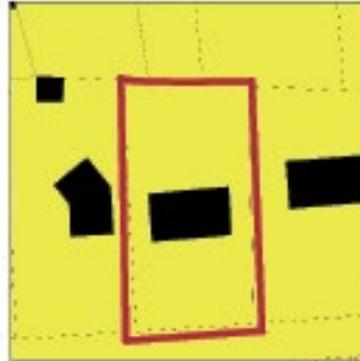
ESPACES  
VEGETALISES

- Espaces de pleine terre, totalement « percolants »
- Espaces sur dalle végétalisée sur plus de 40 cm d'épaisseur

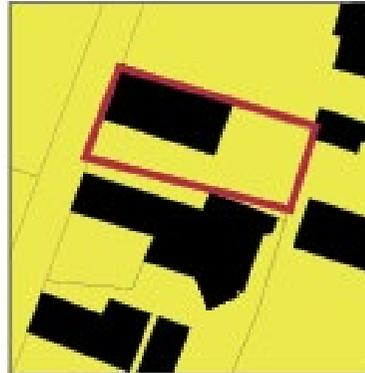


## Quelles emprises au sol définir ?

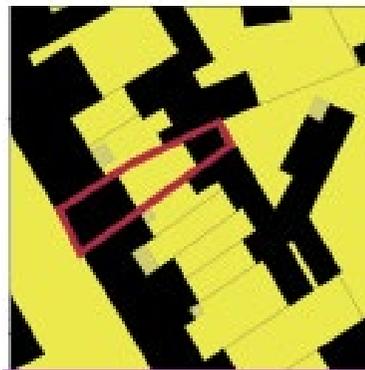
Espace bâti maximum  
25% du terrain



Espace bâti maximum  
50% du terrain



Espace bâti maximum  
75% du terrain

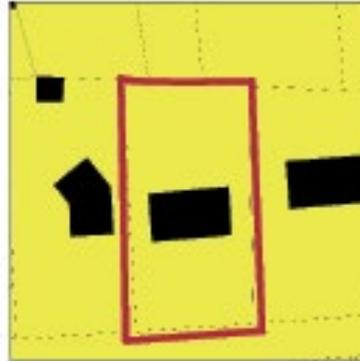


➤ Imposer un coefficient  
d'emprise au sol maximum ?

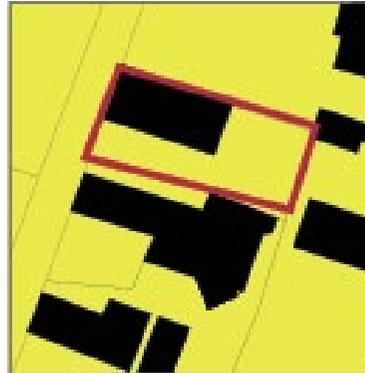
## Quelles espaces perméables définir ?



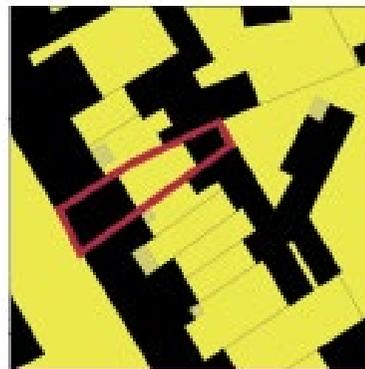
Espace perméable minimal d'environ 75% du terrain



Espace perméable minimal d'environ 50% du terrain



Espace perméable minimal d'environ 25% du terrain



- Ne pas réglementer ?
- Imposer un coefficient de perméabilité minimal ?

# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

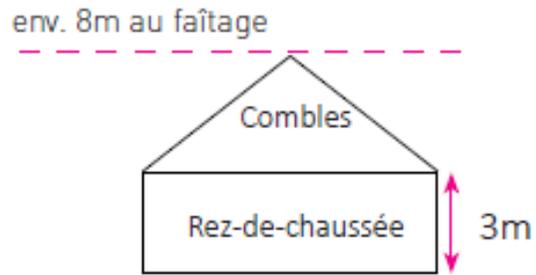
## Quelles emprises et quels espaces perméables définir ? Propositions :

	<b>Ua</b> <b>Centres-villes et centres bourgs historiques</b>		<b>Ub</b> <b>Centre bourg relativement dense</b>		<b>Uc</b> <b>Zones urbaines des communes rurales et péri-urbaines</b>		<b>Uh</b> <b>Zones urbaines de hameaux structurants</b>	
	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications
<b>Emprise au sol du bâti</b>	Non réglementé	Ne pas contraindre les possibilités de densifications	≤50% de l'unité foncière	Permettre la densification tout en évitant la surdensification	Si superficie de l'unité foncière : <500m <sup>2</sup> : 40% <1000m <sup>2</sup> : 30% >1000m <sup>2</sup> : 25%  <i>Sans pouvoir dépasser 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol ?</i>	Permettre la densification	≤25% de l'unité foncière  <i>Sans pouvoir dépasser 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol ?</i>	Permettre la densification
<b>Espaces perméables</b>	≥25% des espaces libres	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥40% des espaces libres	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	Si superficie de l'unité foncière : <500m <sup>2</sup> : 50% <1000m <sup>2</sup> : 60% >1000m <sup>2</sup> : 65%	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥70% des espaces libres	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements
<b>Espaces végétalisés</b>	≥30% des espaces libres	Pour maintenir un cadre végétal	≥30% des espaces libres	Pour maintenir un cadre végétal	≥30% des espaces libres	Pour maintenir un cadre végétal	≥30% des espaces libres	Pour maintenir un cadre végétal

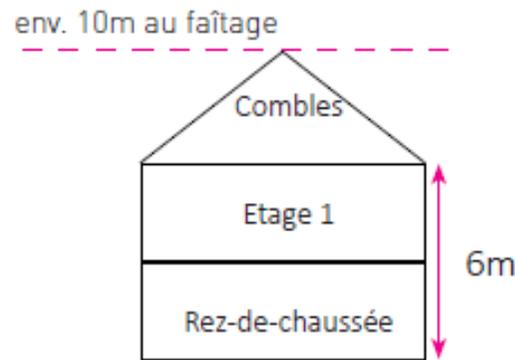
# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

## Quelles hauteurs des bâtiments ?

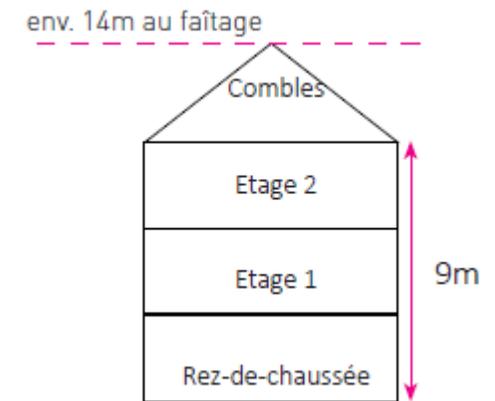
REZ-DE-CHAUSSÉE + COMBLES (R+C)



REZ-DE-CHAUSSÉE + 1 ÉTAGE + COMBLES (R+1+C)



REZ-DE-CHAUSSÉE + 2 ÉTAGES + COMBLES (R+2+C)



# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

## Quelles hauteurs des bâtiments ?

### Propositions :

	<b>Ua</b> <b>Centres-villes et centres bourgs historiques</b>		<b>Ub</b> <b>Centre bourg relativement dense</b>		<b>Uc</b> <b>Zones urbaines des communes rurales et péri-urbaines</b>		<b>Uh</b> <b>Zones urbaines de hameaux structurants</b>	
	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications
Hauteurs maximales	<b>Pour le centre de Saint-Sever :</b> R+2+C ou R+3 sans dépasser 14m au faîtage  <b>Pour les autres communes :</b> R+1+C ou R+2 sans dépasser 10m au faîtage	Affirmer un centre urbain en permettant la densification tout en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel et de la reconstruction	R+1+C ou R+2 sans dépasser 10m au faîtage	Affirmer un centre bourg en permettant la densification tout en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel	R+C ou R+1+C sans dépasser 10m au faîtage	Autoriser une volumétrie caractéristique de la zone tout en permettant la densification	R+C ou R+1+C sans dépasser 10m au faîtage	Autoriser une volumétrie caractéristique de la zone tout en permettant la densification

## Quelles formes de toitures ?

**Toit à croupe**



**Toit double pente**



**Toit arrondi**



**Toit plat / Toit terrasse**



**Toit triple pentes**



**Toit monopente (faible pente)**



## Quelles formes de toitures et quels matériaux ?

### Proposition :

#### Zone urbaines à vocation principale d'habitat

##### Forme des toitures

##### Volume principal :

Sont autorisés les toits :

- à double pente
- à croupes
- à quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant).

Les **toitures terrasses et monopentes** sont autorisées en zone Uc et en zone Uh (sauf pour la commune de Beaumesnil où cela est interdit).

En zone Ua et en zone Ub, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées :

- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex toitures végétalisées);
- pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale).

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

##### Matériaux et teintes des toitures

**Les matériaux et teintes autorisés** doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement (constructions environnantes, caractère des lieux).

En Ua et Ub, sont autorisés :

- Les ardoises,
- Les petites tuiles plates : aspect ardoise, aspect terre cuite naturelle ou vieillie.

Dans les autres zones, tous les matériaux de couleurs/teintes ardoises ou s'en rapprochant sont autorisés.

Dans toutes les zones : Sous réserve d'intégration sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois, les toitures végétalisées

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique.

Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métallique.

## Quels matériaux de façades ?

### Proposition :

#### Zone urbaines à vocation principale d'habitat

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparent devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'apparenter aux coloris traditionnelles de la région (teinte proche du granit, schiste, teintes ocres, ...), s'appuyant sur la palette de couleur ci après.

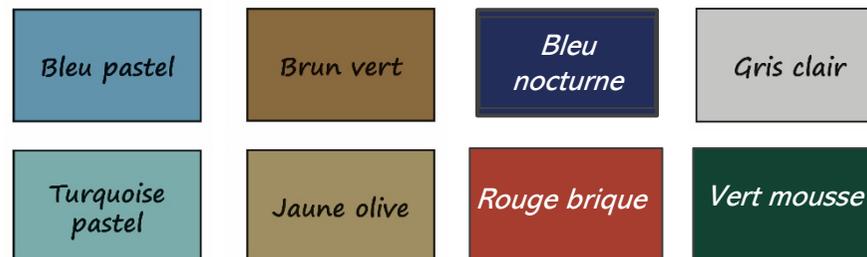
L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

L'usage des couleurs vives est interdit.

#### Teintes dominantes



#### Teintes secondaires



**Teintes secondaires : teintes pouvant être utilisées pour la mise en valeur d'éléments ponctuels**

# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

## Le stationnement

### Proposition :

Stationnement								
	Ua Centres-villes et centres bourgs historiques		Ub (secteur dense de centres-bourgs)		Uc Zones urbaines des communes rurales et péri-urbaines		Uh Zones urbaines de hameaux structurants	
	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications	RG	Justifications
Habitat	1 place / log minimum	Ne pas empêcher la construction de petits collectifs sur des petites parcelles par des règles de stationnement trop contraignantes en centre-ville. Une partie du stationnement sera gérée autrement.	1 place / log minimum	Ne pas empêcher la construction de petits collectifs sur petites parcelles par des règles de stationnement trop contraignantes en centre-bourg. Une partie du stationnement sera gérée autrement.	2 places / log minimum	Pour limiter le stationnement des véhicules sur l'espace public en considérant les besoins en déplacements de la population	2 places / log minimum	Pour limiter le stationnement des véhicules sur l'espace public en considérant les besoins en déplacements de la population

## Quels types de clôtures autoriser/ interdire ?

Exemples type

### Type de matériaux des clôtures



## Quels types de clôtures autoriser/ interdire ?

### Propositions :

#### Règles générales

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### Types de clôtures autorisés sur rue

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à **1,8 mètres maximum**

Sont autorisés :

- Les clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;  
-les Lisses ;
- les murs bahut  $\leq 0,8m$ , surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.
- Haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

Les murs hauts, déjà existants, peuvent être conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres.

#### Types de clôtures autorisés en limites séparatives

**Hauteur maximale : 2 m maximum**

Tous types de clôtures en harmonie avec la constructions principales et le paysage environnant.

Couleurs vives interdites.

**En limite d'espace naturel ou agricole**, les nouvelles clôtures **devront être composées de haies** d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

**FOCUS EQUIPEMENTS/ ACTIVITES ECONOMIQUES/  
EQUIPEMENTS TOURISTIQUES**

## 2.1 - Volumes et implantations

### Proposition :

Implantations			
	Ue Zone urbaine à vocation principale d'équipements	Ux Zone urbaine à vocation principale d'économie	Ut Zone urbaine à vocation principale d'activités touristiques
Par rapport aux emprises publiques	Retrait ≥ 5m	- retrait ≥ 15m par rapport à l'axe des routes départementales - retrait ≥ 5m par rapport aux autres voies	- retrait ≥ 5m par rapport aux autres voies
Par rapport aux limites séparatives	Autorisé en limite séparative  En cas de retrait : retrait ≥ 5 m	Autorisé en limite séparative  En cas de retrait : retrait ≥ 5 m	Retrait ≥ 5 m

## 2.1 - Volumes et implantations

### Proposition :

Volume des constructions			
	Ue Zone urbaine à vocation principale d'équipements	Ux Zone urbaine à vocation principale d'économie	Ut Zone urbaine à vocation principale d'activités touristiques
Emprise au sol du bâti	≤50% de l'unité foncière		
Espaces perméables	≥25% des espaces libres		
Espaces végétalisés	≥30% des espaces perméables		
Plantation / parking	Traitement paysagers des aires de stationnement de plus de 6 places 1 arbre pour 6 places		
Hauteurs maximales	12 m au faîtage ?		

## Aspects architecturales

### Proposition :

Toitures
<b>Zones à vocation d'équipements ou d'activités économiques</b>
Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.  Les toits plats ou toit terrasses sont autorisés.  Les matériaux de couvertures et de bardage ne devront pas être brillants.  Les coloris des toitures devront être en harmonie avec les constructions environnantes (gris ou brun), le blanc pur étant interdit.

Façades
<b>Zones à vocation d'équipements ou d'activités économiques</b>
Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs couvrant la majorité d'une façade sont interdites.  L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.  Les couleurs des façades allant du granit au couleur beige sont autorisées.

## Clôtures

### Proposition :

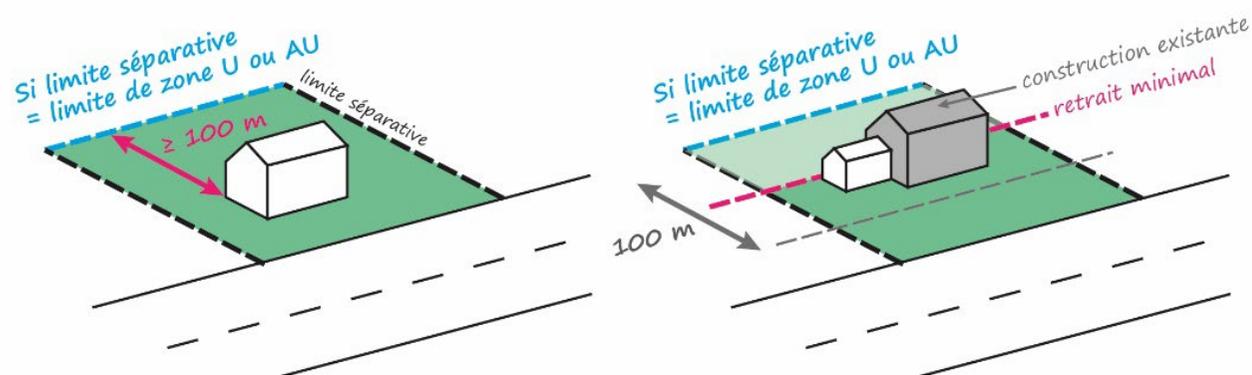
Règles générales
De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.
Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
Types de clôtures autorisés sur rue
Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à <b>2 mètres</b> maximum.
Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.
Les clôtures constituées de <b>dispositifs à claire-voie et/ou d'une haie de type bocagère</b> .
Les ouvrages de <b>maçonnerie</b> sont uniquement autorisés <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la réalisation de <b>porches ou portails</b> dans la zone d'accès à la parcelle,</li><li>- pour les murs de clôtures en <b>matériaux traditionnels</b> (pierres, silex, briques, etc...).</li></ul>
Types de clôtures autorisés en limites séparatives
<b>Hauteur maximale</b> : 2 m maximum
Tous types de clôtures en harmonie avec la constructions principales et le paysage environnant. Couleurs vives interdites.
Les clôtures devront être perméables à la libre circulation de la petite faune et des ruissellements.

**FOCUS REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES  
ET NATURELLES**

## 2.1 - Volumes et implantations

### Proposition :

Implantations	
	<b>A et N</b>
Par rapport aux emprises publiques	Retrait $\geq 5$ m des autres voies et chemins
Par rapport aux limites séparatives	Autorisé en limite séparative
	En cas de retrait : retrait $\geq 5$ m
	Si la limite séparative correspond à la <b>limite d'une zone Ua, Ub, Uc, Uh, Ue, Ux ou AU</b> , les nouvelles constructions <b>agricole ou forestière</b> devront être implantées à <b>100 mètres minimum</b> de cette limite séparative.

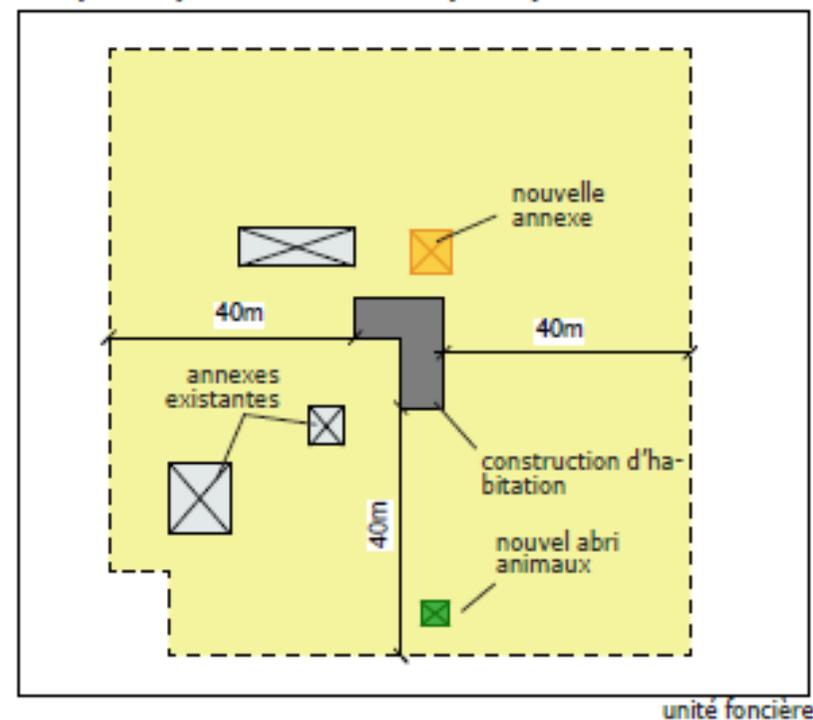


## 2.1 - Volumes et implantations

### Proposition :

<p>Sur le terrain</p>	<p>L'implantation des constructions devra :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,</li><li>- permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,</li><li>- ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</li></ul>
	<p>Les nouvelles <b>annexes des bâtiments d'habitation</b> doivent être implantées <b>dans une zone de 40m</b> comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. (respecter l'article L151-12 du CU en précisant la zone d'implantation)</p>

Exemple dans le cas d'une zone d'implantation comptée à partir du bâtiment principal



## 2.1 - Volumes et implantations

### Proposition :

Volume des constructions	
	<b>A et N</b>
<b>Emprise au sol du bâti</b>	<p style="text-align: center;"><u>Pour les extensions des constructions d'habitation :</u>                      - <math>\leq 30\%</math> de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si cette emprise <math>\geq 100\text{m}^2</math>                      - <math>\leq 60\%</math> de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si emprise <math>\leq 100\text{m}^2</math>, sans pouvoir dépasser <math>130\text{m}^2</math> d'emprise au sol.</p> <p style="text-align: center;"><u>Pour les annexes des constructions d'habitation :</u>                      - les annexes supplémentaires ne doivent pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur lesquelles elles se situent.</p>
	Pour les <u>abris pour animaux</u> : $\leq 40\text{m}^2$ (hors activités agricoles)
<b>Espaces perméables</b>	$\geq 40\%$ de l'unité foncière.

## 2.1 - Volumes et implantations

### Proposition :

Hauteurs maximales	<b>R+1+C</b> pour les <u>constructions d'habitations</u> <b>6 m maximum</b> au faîtage pour les <u>annexes</u>
	La hauteur des <u>extensions</u> des constructions d'habitation existantes est limitée à la <b>hauteur de la construction existante</b> , dans la limite de R+1+C.
	<u>Pour les constructions agricoles et les équipements collectifs</u> , la hauteur : - ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ; - devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

## Aspects architecturales

### Proposition :

#### Toitures

Pour les constructions d'habitation : idem "zones urbaines à vocation principale d'habitat"

Pour les constructions à usage agricole : les couvertures seront de couleur foncée (tel que gris ou couleur bleu ardoise). Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

#### Façades

Pour les constructions d'habitation : idem "zones urbaines à vocation principale d'habitat"

Pour les constructions à usage agricole : Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les constructions seront revêtues de bardage de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit. Les constructions présenteront une unité de volume et une unité de matériaux et de teintes.

## Clôtures

### Proposition :

Règles générales
De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.
Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.
Types de clôtures autorisés sur rue
Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.
Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à <b>1,8 mètres</b> maximum.
Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.
Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures à claire-voie doublées ou non d'une haie d'essence locale ;</li><li>- les Lisses ;</li><li>- les murs bahut ≤ 0,8m, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille/grillage.</li><li>- Haie doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.</li></ul>
Les murs hauts, déjà existants, peuvent être conservés dans le cadre de projet de restauration/ reconstruction à l'identique, même si ces derniers dépassent 1,8 mètres.
Types de clôtures autorisés en limites séparatives
<b>Hauteur maximale</b> : 2 m maximum
Tous types de clôtures en harmonie avec la constructions principales et le paysage environnant. Couleurs vives interdites.
<b>En limite d'espace naturel ou agricole</b> , les nouvelles clôtures <b>devront être composées de haies</b> d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

## SECTION 3 :

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Proposition :

### Définition des accès

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les accès auront une largeur minimum de 4 mètres.

De manière générale, les impasses doivent être évitées. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour.

# LE REGLEMENT DU PLUI DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

## Proposition :

Réseaux divers
L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.
Assainissement
Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement particulier, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.
A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation des services gestionnaires.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.
Eaux pluviales
Les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains.
Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.
Eau potable
Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en oeuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.
Défense incendie
Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.
Autres réseaux
Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leurs raccordements seront enterrés.
Constructions nouvelles
Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

# ANNEXES

## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

## 1. Les définitions retenues

### 1.1. Annexe

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

### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 1.3. Construction

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

### 1.4. Construction existante

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

### 1.5. 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.

### 1.6. Extension

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

### 1.7. Façade

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

### 1.8. Gabarit

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

### 1.9. Hauteur

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

### 1.10. Limites séparatives

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

### 1.11. Local accessoire

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

# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

## 1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

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

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

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

### 2.2. Bâtiment

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

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

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

### 2.3. Construction

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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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

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

### 2.4. Construction existante

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

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

### 2.5. Emprise au sol

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

### 2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

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

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

### 2.7. Façade

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

# LE REGLEMENT DU PLU DU POLE DE PROXIMITE DE SAINT-SEVER

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## 2.8. Gabarit

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

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

## 2.9. Hauteur

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

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

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

## 2.10. Limites séparatives

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

## 2.11. Local accessoire

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

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

## 2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

## LES PROCHAINES ETAPES

### *D'ici fin juillet 2021 :*

- Retour sur les règles du règlement écrit ;
- Retour sur les bâtiments pouvant changer de destination à conserver suite à l'étude SDEC

### *Septembre/ Octobre 2021 : Finalisation du PLUi*

- Derniers arbitrages ;
- Concertation avec la population.

### *Fin octobre 2021 : Arrêt du PLUi*

### *1<sup>er</sup> semestre 2022 : Approbation du PLUi*