DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

1. Zone N

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend:

- un sous-secteur NP délimité sur les espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques.
- un sous-secteur NJ correspondant aux jardins familiaux (ex : Marigny-sur-Lozon, Torigny-lesvilles, Saint-Lô, etc.)

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



LES OBJECTIFS POURSUMS PAR LA CREATION DE LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'agglomération, à l'image de la vallée de la Vire par exemple. A travers différents sous-secteurs, la zone N vise à la préservation des espaces naturels dans leur globalité, aux connexions écologiques et à la mise en valeur des paysages.

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

ARTICLE N 1: USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les possibilités de construction en zone N et ainsi, de réduire la pression sur le milieu naturel.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

V : Constructions et installations autorisées

X: Constructions et installations interdites.

V*/V**: Constructions et installations autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas autorisé (symbole V) ou autorisé sous condition(s) (V*/V**) est interdit (symbole X). Les destinations ou sous-destinations non listées ci-dessous, sont interdites.

A noter que l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

	N	Nj	Np
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	V*	V*	V* et V**

** en zone NP UNIQUEMENT (conditions particulières) :

Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Np ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Np à la date d'approbation du PLUi. Dans les autres cas, sont uniquement autorisées les constructions légères et les logements de fonction agricole.

- * Dans les zones N , NJ et NP (conditions particulières aux logements de fonction agricole) :
 - > Le logement de fonction agricole doit être justifié par la nécessité d'une surveillance et de la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille. Il ne pourra être réalisé plus de 2 logements de fonction par site agricole le nécessitant.

sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	97).	tant à la date a t de ne pas por	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V , , ,	V.	2. 2 V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	Х
Equipements sportifs	V*	V*	X
Lieux de culte *Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un lieux sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole des espaces naturels et des paysages.			
Autres équipements recevant du public	V*	V*	X
*S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur l compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction	le règlement agère du site s liées à un	e et sous réserv équipement ex	réserve qu'il ne e de l'avis de la istant à la date
*S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur l compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compro atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des pa	le règlement agère du sit s liées à un omettre l'act. ysages.	e et sous réserv équipement ex	réserve qu'il ne e de l'avis de la istant à la date
S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compratteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des par Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou te lindustrie	le règlement agère du site s liées à un amettre l'act ysages. ertiaire	e et sous réserv équipement ex ivité agricole et V	s réserve qu'il ne le de l'avis de la listant à la date de ne pas portei
*S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur la compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compro atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des pa Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou te la dustrie *Uniquement s'il s'agit d'un changement de destinative serve : - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualifie de l'avis de la commission compétente, - et que l'activité ne génère pas de nuisances incompati	le règlement agère du sité s liées à un omettre l'act. ysages. ertiaire V* fon repéré se té paysagère bles avec l'he	e et sous réservéquipement exivité agricole et V* ur le règlement e du site, abitat.	s réserve qu'il ne le de l'avis de la istant à la date de ne pas porter X graphique sous
S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur la compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compro atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des par Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tendustrie *Uniquement s'il s'agit d'un changement de destinativéserve: qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité de l'avis de la commission compétente, et que l'activité ne génère pas de nuisances incompati	le règlement agère du site s liées à un omettre l'act ysages. ertiaire V* ion repéré se té paysagère	e et sous réserv équipement ex ivité agricole et V* ur le règlement e du site,	s réserve qu'il ne le de l'avis de la listant à la date de ne pas porte X
S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur l'activité agricole ou la qualité pays compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas comproutteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des partiteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des partiteintes activités des secteurs primaire, secondaire ou tendustrie "Uniquement s'il s'agit d'un changement de destinativéserve : qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité de l'avis de la commission compétente, et que l'activité ne génère pas de nuisances incompation entrepôts	le règlement agère du sité s liées à un omettre l'act. ysages. ertiaire V* fon repéré se té paysagère bles avec l'he	e et sous réservéquipement exivité agricole et V* ur le règlement e du site, abitat.	s réserve qu'il ne le de l'avis de la istant à la date de ne pas porte X graphique sous
*S'il s'agit d'un changement de destination repéré sur compromette pas l'activité agricole ou la qualité pays commission compétente ou s'il s'agit de construction d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compro atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des pa Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou te Industrie *Uniquement s'il s'agit d'un changement de destinative réserve : - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualite de l'avis de la commission compétente, - et que l'activité ne génère pas de nuisances incompative Entrepôts Bureau *Uniquement s'il s'agit d'un changement de destinative réserve : - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualite de l'avis de la commission compétente, - et que l'activité ne génère pas de nuisances incompative de l'avis de la commission compétente, - et que l'activité ne génère pas de nuisances incompati	le règlement agère du site s liées à un omettre l'act ysages. ertiaire V* ion repéré se bles avec l'he X V* ion repéré se té paysagère té paysagère	e et sous réservé equipement exivité agricole et vité agr	x réserve qu'il ne de l'avis de la istant à la date de ne pas porte. X graphique sous

USAGES DU SOL REGLEMENTES

X: Interdiction

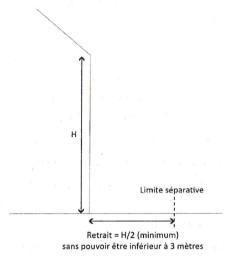
V*: Autorisation sous conditions.

Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ni autorisés sous condition(s) (V*) dans le tableau ci-dessous comme dans le tableau ci-dessus réglementant les constructions et installations sont autorisés.

*Le projet ne doit pas être incompatible avec l'officestière existant sur son unité foncière, ni porter des paysages			
Les carrières	V*	V*	X
* Les carrières sont autorisées uniquement dans les du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique	secteurs identifié	is au titre de l'ar	ticle R.151-34
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
*Les affouillements et exhaussements du sol répond	ent à l'une des co	nditions suivante	?s :
- Ils sont directement liés aux travaux de construc d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension,			sur le terrain
- Ils consistent en des travaux d'aménagement pays la construction,	ager des espaces	non construits a	ccompagnant
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'u (raccordement d'une construction, réalisation d'une			ain d'assiette
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'act	tivité agricole (ex :	réserves d'eau,	bassins),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'int	térêt général		
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.			
 Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canadistribution de l'énergie, du gaz, des télécommunice eaux pluviales, etc. Ils sont situés dans les secteurs identifiés au titre de règlement graphique 	cations (y compris	haut débit), à l	a gestion des
Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	V	V	V
Les réseaux (canalisations, bassins), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	· V	V	V
Concernant les constructions en zone U ou AU, l'accès en zone A et N est autorisé sous réserve de traverser la même unité foncière que la			
construction desservie située elle-même en zone U ou AU. Cet accès reliant la voie publique à la construction devra être le plus court tout en	V	V	, V
assurant la sécurité des usagers et des personnes utilisant cet accès.			

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

> pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche;

> pour les annexes de moins de 20 m²;

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions et installations agricoles

Les constructions et installations classées liées à une activité agricole de production et, le cas échéant, de commercialisation d'énergie par la méthanisation s'implantent à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées.

Logement de fonction agricole

Le logement de fonction s'implante à 100 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment d'exploitation nécessitant une présence permanente.

Annexes des habitations et abris pour animaux

La construction s'implante à 15 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

S'il s'agit d'un abri pour animaux, la construction annexe peut s'implanter à 50 mètres maximum de la construction principale. Il est rappelé qu'il fera par ailleurs application des règles d'éloignement, notamment vis-à-vis des habitations voisines, définies par le Règlement Sanitaire Départementale.

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

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

À travers la rédaction de cet article, la communauté de communes poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes claires et les matériaux brillants sont interdits en toiture.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

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

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes (hors bâtiments à usage agricole et sauf impératifs techniques dûment justifiés).

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Pour les constructions à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton sur l'ensemble de la construction,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

Travaux sur bâtiments existants et les changements de destination

Les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les façades sont en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle.

PERFORMANCES ENERGETIQUES

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

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

De plus, les nouvelles constructions et extensions de la destination « exploitation agricole et forestière» de plus de 1 000m² d'emprise au sol, intègrent en toiture et/ou en façade du bâtiment, un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et/ou un système de végétalisation, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture.

_ARTICLE N 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES DE PLEINE TERRE

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 100 m².
- Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUI ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

PLANTATIONS

A moins d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité, le maintien des plantations existantes est à privilégier.

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

La plantation d'essences invasives, allergisantes ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences à utiliser est annexée au présent règlement. La conservation ou la création d'un talus lors de la plantation d'une haie est vivement recommandée.

Des clôtures d'une hauteur maximale de deux mètres pourront être prévues pour la sécurisation des voies de chemin de fer ou en cas d'obligation liée à l'assurance.

_ARTICLE N 5 : STATIONNEMENT

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

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.