

Commune de LA FERRIERE AUX ETANGS

Département de l'Orne

P.L.U. initial approuvé le 28/01/2005

1^{ère} Révision simplifiée approuvée le 05/07/2007

2^{ème} Révision simplifiée approuvée le 21/02/2008

3^{ème} Révision simplifiée approuvée le 21/02/2008

Modification n°1 approuvée le 02/10/2009

Modification n°2 approuvée le 26/07/2012

Mise à jour n°1 du 04/11/2011

Modification n°3 approuvée le 17/12/2015



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I Dispositions Générales

Article 1 Champ d'application territorial

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 Division du territoire en zones

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I Zone Ua

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Chapitre II Zone Ub

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Chapitre III Zone Uc

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Chapitre IV Zone Uh

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Chapitre V Zone Uz

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre VI Zone AU

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Chapitre VII Zone AUa

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Titre IV Dispositions applicables à la zone Agricole

Chapitre VIII Zone A

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Titre V Dispositions applicables à la zone Naturelle

Chapitre IX Zone N

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section II Conditions de l'occupation du sol

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Ferrière-aux-Étangs (Orne).

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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

Article R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ». »

Article R. 111-21

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du patrimoine archéologique

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de Basse-Normandie (13^{bis} rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex, tél. 02 31 38 39 40 et fax : 02 31 23 84 65), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent s'il y a lieu :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation.

F - Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme, ces articles régissant le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

G - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

H - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

I - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans la zone U.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre I du présent règlement. Il s'agit des zones et leurs secteurs suivants : Uaa, Uab, Uac, Ub, Uc, Uh, Uha, Uz et UZa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : AU et AUa ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement ; Il s'agit des zones suivantes : N, Nr et NI.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 230-1 à L. 230-6, L. 423-1 et L. 123-17 du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Sur les plans de zonage, ils sont repérés par un numéro et le bénéficiaire de la réserve y est porté en légende.
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- des haies à protéger au titre de l'article 1.123-1, 7° du Code de l'urbanisme ;
- des plantations à réaliser ;
- des cheminements piétons à créer ou à préserver ;
- des secteurs de points de vue à protéger.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section II Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 Emprise au sol des constructions
Article 10 Hauteur maximale des constructions
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Section III Possibilités maximales d'occupations du sol

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Zone Ua

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire constituant le centre bourg de La Ferrière-aux-Étangs. Elle comprend trois secteurs : Uaa représentant le centre bourg proprement dit, aux occupations et utilisations du sol diverses et où les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Uab correspond aux équipements collectifs comme la maison de retraite, les équipements scolaires, les logements Hlm en petits collectifs de trois étages, ... Le secteur Uac correspond au centre bourg d'urbanisation assez récente de type pavillonnaire où l'habitat domine à l'exception d'une usine de textile actuellement inoccupée.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'activités ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole et leurs annexes ou extensions ;
- les constructions « équestres » ou « canines » comme les pensions pour chevaux ou chiens ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation ;
- les déchetteries à l'exception des équipements de type « point d'apport volontaire » ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes est autorisé uniquement dans le secteur Uab.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées uniquement dans le secteur Uac et en cas de réutilisation de bâti existant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des réseaux collectifs sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en secteur Uac et en cas de réutilisation d'un bâtiment existant.
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir dix unités au plus.
- Dans les secteurs inondables repérés au plan des contraintes, toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement des eaux (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996). En outre, les dispositifs doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur. Là où existe un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder; là où un réseau est prévu à terme, toute installation nouvelle devra être équipée d'un système d'assainissement autonome, tout en prévoyant un dispositif de raccordement sur le réseau lorsqu'il existera.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur Uaa : les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Secteur Uab : les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Secteur Uac : les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Par rapport à l'axe de la Rd 18, les constructions devront être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m.

Les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer de 4 m par rapport à l'alignement le portail à l'intérieur de la propriété.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport doit être supérieur ou égal à 3 m. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Secteur Uaa : article non réglementé.

Secteur Uab : article non réglementé.

Secteur Uac : l'emprise au sol des constructions sera de 80 % maximum. En cas de réutilisation d'un bâtiment à usage d'activités, cet article n'est pas réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Secteur Uaa : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, deux étages et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9,50 m.

Secteur Uab : article non réglementé.

Secteur Uac : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50 m.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente de toitures, cheminées, etc. Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises notamment dans une démarche de recherche d'économie d'énergie et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine à l'exception du sous-secteur Uaa. Dans ce cas les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

Façades : Les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombages, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable.

Toitures : Secteurs Uaa et Uac : Pour les habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays, teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, ou les matériaux similaires d'aspect. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture. Secteur Uab : article non réglementé.

Clôtures :

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que les palissades à claire-voie en bois de 1,5 m de hauteur maximum, les lisses en bois ou en béton, les haies vives ou taillées

composées des essences décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage, les murets de 0,80 m à 1,50 m éventuellement surmontés de grille métallique ou de lisse bois. Ces murets seront traités en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les portails et portillons seront traités simplement.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés ou engazonnés. Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp.*), etc Pour les haies en bordure du domaine public, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (X *Cupressocyparis leylandt*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II – Zone Ub

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire communal constituant les extensions plus ou moins récentes de La Ferrière-aux-Étangs. Plusieurs lotissements à usage d'habitation s'y sont implantés : Bellevue, les Castors, la rue du Bois, la Dynamitière, ...

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'activités ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions « équestres » ou « canines » comme les pensions pour chevaux ou chiens ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries à l'exception des équipements de type « point d'apport volontaire » ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux devront présenter une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 500 m² sauf en cas de réutilisation de bâtiment existant.
- Les annexes et les extensions de constructions à usage agricole sont autorisées uniquement dans le cas de construction agricole préexistante.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des réseaux collectifs sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer de 4 m par rapport à l'alignement le portail à l'intérieur de la propriété.

Article Ub7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur à l'égout de toiture inférieure ou égale à 4,50 m peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport doit être supérieur ou égal à 3 mètres. Les constructions d'une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4,50 m doivent être édifiées en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur hors tout et jamais inférieur à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50 m.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente de toitures, cheminées, etc. Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises notamment dans une démarche de recherche d'économie d'énergie et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Dans ce cas les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

Façades : Les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombages, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable.

Toitures : Pour les habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays, teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, ou les matériaux similaires d'aspect. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Clôtures :

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que les palissades à claire-voie en bois de 1,5 m de hauteur maximum, les lisses en bois ou en béton, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage, les murets de 0,80 m à 1,50 m éventuellement surmontés de grille métallique ou de lisse bois. Ces murets seront traités en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les portails et portillons seront traités simplement.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 300 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau d'une surface de plancher hors oeuvre supérieure à 200 m², il est exigé trois places de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors-oeuvre.

Pour les salles de spectacles ou de réunions, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking à moins de 300 m de l'établissement ; 1 place de stationnement par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.

Pour les hôtels-restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale ou d'entrepôt comportant plus de 10 emplois, il est exigé une place de stationnement pour 3 emplois.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font

défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous forme de participation financière à la réalisation d'un parking public.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme *Carpinus betulus*, le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp*), etc. Pour les haies en bordure du domaine public, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers- palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III – Zone Uc

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire communal constituant les anciens corons ou habitat lié à la mine. Cet habitat est remarquable: groupé et ordonnancé, il met en valeur par une composition simple des espaces publics agréables. Par souci, louable certes, mais malheureux dans son expression, les constructions sont banalisées notamment par la plantation de haies denses et opaques dans les jardinets en front à rue; l'aspect extérieur des constructions commence à perdre son homogénéité parce que les propriétaires, croyant personnaliser leur bien, en font des maisons banales.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'activités ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole, leurs annexes et extensions ;
- les constructions « équestres » ou « canines » comme les pensions pour chevaux ou chiens ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries à l'exception des équipements de type « point d'apport volontaire » ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de - stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des réseaux collectifs sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux de surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 500 m².
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les secteurs inondables repérés au plan des contraintes, toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement des eaux (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Dans les ensembles d'habitat groupé ordonnancé, en cas d'extension de constructions, une harmonisation avec le retrait des constructions environnantes est imposée. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer de 4 m par rapport à l'alignement le portail à l'intérieur de la propriété.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain.

Article Uc IO Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50 m. Extensions : ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uc II Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, percements.

Toitures :

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoise ou en tuile. Pour les annexes et les extensions situées à l'arrière des habitations, d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les tôles ondulées ou non sont interdites. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les tôles métalliques ondulées sont interdites. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, (par exemple), construction de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires) ou à des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Clôtures :

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que les palissades à claire-voie en bois de 1,5 m de hauteur maximum, les lisses en bois ou en béton, les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage. Les portails et portillons seront traités simplement.

Article Uc I2 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ucl3 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme *Carpinus betulus*, le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp.*), etc. Pour les haies en bordure du domaine public, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers- palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

En façade, la hauteur des haies ne pourra excéder 1,5 m.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc I4 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV – Zone Uh

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les hameaux les plus importants pour lesquels un certain développement est prévu. Ces hameaux seront tous à terme desservi par l'assainissement collectif. Il s'agit notamment de la Noé, des Villages (le long de la Rd 18), de Pic-Louvette tout au nord de la commune. Le secteur Uha correspond au hameau de l'Air-du-Bois, le long de la Rd 18, où existe un commerce de meubles, la société *Batillat*.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions « équestres » ou « canines » comme les pensions pour chevaux ou chiens ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation ;
- les établissements de soins ou de repos ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries à l'exception des équipements de type « point d'apport volontaire » ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

- Les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées si elles sont situées dans le secteur Uha.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des réseaux collectifs sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Les annexes et extensions des constructions à usage agricole sont autorisées uniquement s'il s'agit d'une activité préexistante.

Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uh3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées

se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uh6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Par rapport à l'axe de la route départementale 18 :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 35 m ;
- Toutefois, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- De même, les bâtiments d'exploitation agricole peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 25m ;

Par rapport à l'axe des autres routes départementales :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 15 m ;
- Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs EDF, locaux techniques,...) peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;

Par rapport aux autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement;

Les annexes et les extensions des constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes sont autorisées dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance de l'ensemble par rapport à l'axe des routes départementales ou à l'alignement des autres voies.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Les constructions présentant une hauteur supérieure à 4,5 m à l'égout

du toit ou les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 5 m si la construction à édifier présente une hauteur supérieure à 4,5 m à l'égout du toit.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : des implantations différentes pourront être admises.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

En cas de construction existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie totale du terrain. Pour les autres constructions, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie totale du terrain.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50 m. Extensions: ces règles pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente de toitures, cheminées, etc. Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises notamment dans une démarche de recherche d'économie d'énergie et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Dans ce cas les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

Façades : Les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombages, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles métalliques nervurées et peintes (bac acier) sont autorisées.

Secteur Uha : article non règlementé.

Toitures : Pour les habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays, teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle, ou les matériaux similaires d'aspect. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Secteur Uha : article non règlementé.

Clôture : Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que les palissades à claire-voie en bois de 1,5 m de hauteur maximum, les lisses en bois ou en béton, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage, les murets de 0,80 m à 1,50 m éventuellement surmontés de grille métallique ou de lisse bois. Ces murets seront traités en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect

traditionnel, en enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les portails et portillons seront traités simplement.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitat individuel il est exigé trois places de stationnement par logement.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp*), etc. Pour les haies en bordure du domaine public les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V – Zone Uz

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire communal de La Ferrière-aux-Étangs constituant les espaces dévolus principalement à l'activité artisanale voire industrielle, entre les routes de Flers et de Briouze. Dans le secteur Uza, les anciennes installations de la mine au lieu-dit Le Puits-Pralon, les activités sont limitées à cause la mauvaise desserte routière de ces terrains.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions « équestres » ou « canines » comme les pensions pour chevaux ou chiens ;
- les établissements de soins et de repos ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de matériaux divers et de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités sauf si un accompagnement végétal permet de masquer les vues sur ces dépôts depuis l'espace public et les parcelles voisines ;
- à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol ;

Article Uz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments industriels du XX^e, ...) repérés au titre de l'article L. 123-17° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles L. 430 et L. 442-2.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont attenantes ou intégrées au local d'activité et directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité.
- En secteur Uza, les lotissements à usage d'activité, industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et services, de commerce et d'artisanat, sont autorisés sous réserve de ne pas induire une circulation de poids lourds qui ne serait pas en rapport avec les caractéristiques des voies existantes.
- Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation préexistant dans la zone à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sont autorisées.
- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si des dispositions (bâti, murs de clôtures, plantations, ...) sont prises pour limiter voire empêcher la vue directe depuis l'espace public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les secteurs inondables repérés au plan des contraintes, toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement des eaux (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les circulations des poids lourds seront réglementées en ce qui concerne l'accès au secteur UZa ; en effet les caractéristiques des voies d'accès à ce secteur ne sont pas celles de voies destinées à supporter la circulation de poids lourds.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Secteur UZa : Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Uz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de la route départementale 18 :

- les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 20 m ;
- toutefois, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales :

- les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 12 m ;
- toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs Edf, locaux techniques,...) peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par rapport aux autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 5 m ;
- les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- Soit en retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone Uz à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Pour les habitations, les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Article Uz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

En zone Uz : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie totale du terrain.
En secteur Uza : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la superficie totale du terrain.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout des toitures ne devra pas excéder 10 m. Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructure ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex. : antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Prescriptions générales**

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Façades :

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les clins de bois sont autorisés, peints dans les teintes ci-dessous ou laissés naturels. Les bardages métalliques peints sont autorisés ; les teintes recommandées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage, comme le bleu-vert, le bleu-saphir, le bleu gris, le bleu azur, le vert olive, le gris anthracite, le gris noir, etc. Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple.

Des dispositions différentes sur une seule façade, ou à l'angle de deux façades, pourront être admises pour des éléments ponctuels (par exemple l'accueil, l'entrée, les bureaux si ceux-ci présentent une superficie et une volumétrie nettement inférieure au bâtiment principal) pour lesquels seront acceptées des couleurs et des matériaux différents. Pour ces éléments, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont également autorisés.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation préexistant dans la zone à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombage, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites, les tôles métalliques nervurées et peintes (« bac acier ») sont autorisées.

Matériaux des toitures :

Le matériau utilisé devra être de la même teinte que celle des façades. En outre, les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Pour les éléments ponctuels de type véranda ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation préexistant dans la zone à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sont autorisés les matériaux présentant la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillages métalliques doublés d'une haie vive ou taillée constituée des essences décrites à l'article 13. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondront à des nécessités liées aux activités entraînant une sécurité particulière : leur hauteur maximum sera de 2 m. Les portails d'entrée seront implantés en retrait de la voie, de manière à permettre l'arrêt d'un semi-remorque. Les clôtures seront biaisées par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitations préexistantes au Plan Local d'Urbanisme, les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisées que :

- les grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales
- les palissades à claire-voie en bois,
- les lisses en bois,
- les haies bocagères composées des essences locales doublées éventuellement de grillage,
- les murets n'excédant pas 1 m éventuellement surmontés de grille ou de lisse bois.

Les portails ou portillons seront traités simplement.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré sur l'unité foncière en dehors des chaussées. Il est exigé :

- pour les **établissements industriels ou artisanaux**, une place de stationnement par tranche de 80 m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels doit être inférieure à un emploi pour 25 m².
- pour les **établissements commerciaux**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

Article Uz 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les haies seront composées uniquement d'essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp.*), etc. Pour les haies, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprés (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Il doit être aménagé un espace vert planté d'espèces locales sur au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les parcs de stationnement devront être plantés d'arbres et d'arbustes ou de haies de façon à les dissimuler et les agréments.

À moins que des dispositions architecturales n'aient été spécialement étudiées auquel cas il ne sera pas nécessaire d'accompagner le bâtiment par du végétal, pour l'insertion paysagère des constructions il sera exigé un périmètre planté d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le hêtre (*Fagus sylvatica*), le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uz 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre VI – Zone AU

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une zone naturelle non équipée et réservée à l'urbanisation à long terme. Cette zone ne devient constructible qu'après modification du plan local d'urbanisme. Il s'agit donc de réserves foncières.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les ouvrages techniques au fonctionnement des réseaux collectifs sont autorisés.
- Pour les bâtiments techniques et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où ils s'intègrent dans leur environnement et qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à celui-ci ; ce recul sera égal ou supérieur à 3 m.

Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 3 m.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VII – Zone AUa, AUb et AUc

Caractère de la zone

Cette zone est composée de trois secteurs qui varient par la forme urbaine qu'ils induisent.

Le secteur AUa correspond à une zone naturelle non équipée et réservée à l'urbanisation future où certaines opérations d'urbanisation peuvent être autorisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble et dont les principes sont illustrés au rapport de présentation.

Le secteur AUb correspond à une opération d'aménagement d'ensemble relativement dense où activités et habitat seront mélangés.

Le secteur AUc correspond également à une opération d'ensemble mais où l'habitat dominera.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa, b & c 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Secteurs AUa, AUb et AUc

- les lotissements à usage d'activités ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions « canines » ou « équestres » comme les pensions pour chiens ou les manèges ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les déchetteries à l'exception des équipements de type « point d'apport volontaire » ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'aménagement des terrains de camping ou de caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules ;
- à proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

Article AUa, b & c 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Secteurs AUa, AUb et AUc

- Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.
- les constructions individuelles, les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation y compris les éventuelles constructions et installations collectives d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques) à condition qu'ils soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble et dont les principes sont illustrés au document intitulé « 2b - Orientations d'aménagement » ;
- les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, y compris les éventuelles constructions et installations collectives d'accompagnement, dans la mesure où il s'agit d'activités de proximité qui ne sont pas susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées et si elles sont comprises dans les opérations groupées ou les lotissements visés ci-dessus ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel ;

- dans les secteurs inondables repérés au plan des contraintes, toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement des eaux (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa, b & c 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Secteur AUa

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Secteurs AUb et AUc :

Il est de plus exigé que les principes d'accès figurant au document graphique et aux orientations d'aménagement soient respectés. Les accès situés le long des voies départementales devront faire l'objet d'une consultation du gestionnaire. Il pourra les interdire ou imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Article AUa, b & c 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Secteurs AUa, AUb et AUc

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996). En outre, les dispositifs doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur. Là où existe un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder ; là où un réseau est prévu à terme, toute installation nouvelle devra être équipée d'un système d'assainissement autonome, tout en prévoyant un dispositif de raccordement sur le réseau lorsqu'il existera.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article AUa, b & c 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AUa, b & c 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur AUa

Par rapport à l'alignement des routes départementales, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 5 m. Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m.

Secteur AUb :

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) :

les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Secteur AUc :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Article AUa, b & c 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur AUa

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait doit être supérieur ou égal à 3 m.

Secteurs AUb et AUc : les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait doit être supérieur ou égal à 2 m.

Article AUa, b & c 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AUa, b & c 9 Emprise au sol des constructions

Secteur AUa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie totale du terrain.

Secteur AUb : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie totale du terrain.

Secteur AUc : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain.

Article AUa, b & c 10 Hauteur maximale des constructions

Secteurs AUa, AUb et AUc

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50 m.

Article AUa, b & c 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteurs AUa, AUb et AUc

Prescriptions générales

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises et notamment les dispositions nécessitées par la norme « haute qualité environnementale ». Dans ce cas les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

Façades :

Les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombages, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions à usage d'équipements collectifs.

Toitures :

Pour les habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée, l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Clôtures :

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que les palissades à claire-voie en bois de 1,5 m de hauteur maximum, les lisses en bois ou en béton, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage, les murets de 0,80 m à 1,50 m éventuellement surmontés de grille métallique ou de lisse bois. Ces murets seront traités en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les portails et portillons seront traités simplement.

Article AUa, b & c 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**Secteur AUa**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

Secteurs AUb et AUc : il sera en outre réalisé autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements; ces places, ne pourront être affectées à une construction.

Article AUa, b & c 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**Secteurs AUa, AUb et AUc**

Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp*), etc. Pour les haies en bordure du domaine public, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cupressocyparis leylandii*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers- palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article AUa, b & c 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire communal constituant les espaces réservés à l'activité agricole.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- À proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.
- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions liées directement à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole de même que les affouillements ou exhaussements du sol, sont autorisées sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations liées à la pratique du tourisme en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ...) sont autorisées sous réserve d'être le complément d'une activité agricole existante.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations sont autorisées si elles sont liées à l'exploitation de l'énergie éolienne.
- Dans les secteurs inondables repérés au plan des contraintes, toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement des eaux (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- Pour les constructions et installations liées aux réseaux divers, il est possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où elles s'intègrent dans leur environnement et qu'elles ne remettent pas en cause la destination de la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Par rapport à l'axe de la route départementale 18 :

- les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 35 m ;
- toutefois, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- de même, les bâtiments d'exploitation agricole peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 25 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales :

- les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m ;
- toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs EDF, locaux techniques,...) peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par rapport aux autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 5 m ;
- toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs Edf, locaux techniques,...) peuvent être implantés à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement égal ou supérieur à 3 m ;

- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Les constructions présentant une hauteur supérieure à 4,5 m à l'égout du toit ou les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit
- à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 5 m si la construction à édifier présente une hauteur supérieure à 4,5 m à l'égout du toit.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : des implantations différentes pourront être admises.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le revêtement des façades et des couvertures doit être d'une tonalité neutre, dans les teintes sombres, qui s'intègrent à l'environnement. Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits.

Les vues directes depuis les voies ouvertes à la circulation publique sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises notamment dans une démarche de recherche d'économie d'énergie et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Dans ce cas les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

Façades :

Les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombages, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable.

Toitures :

Pour les habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L 123-17° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être pris en compte. Leur abattage partiel ou total pourra être subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes. Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum div. sp*), etc. Pour les haies en bordure du domaine public, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (X *Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers- palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Zone N

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire communal qu'il convient de protéger en raison de la qualité remarquable des sites et des paysages qu'il renferme. Elle correspond aussi aux boisements les plus importants et à leurs abords. Le secteur NI correspond à un secteur où seules les constructions et installations pour les équipements de loisirs, de sports, culturels et touristiques sont autorisées. Le secteur Nr correspond à un secteur de risques d'effondrement (galeries de la mine) où toute construction est interdite.

Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- À proximité des « installations de mine avec mise au jour » repérées au plan de zonage, les dispositifs de stockage n'offrant pas des garanties d'étanchéité absolues, les dépôts de déchets de toutes sortes, les creusements d'ouvrages pour le rejet d'eau non polluée dans les couches du sous-sol.

En secteur Nr :

- les reconstructions après sinistre sont interdites si l'origine du sinistre est l'effondrement ;
- les annexes et extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination des constructions existantes.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les annexes et extensions des constructions préexistantes dont la surface hors œuvre nette après extension est inférieure ou égale à 150 m² si S est inférieure à 100 m², ou ne dépasse pas 1,5 S si S est supérieure à 100 m², S étant la surface hors œuvre nette exprimée en m² existant avant toute extension ;
- les changements de destination (habitat, commerce, artisanat et service) sont autorisés s'il s'agit de bâtiments préexistants et qu'ils répondent aux caractéristiques suivantes :

- Ils justifient d'un intérêt patrimonial (bâtiments en pierre de pays, en torchis, pan de bois ou briques par exemple)

et

- Ils ont une emprise au sol minimale de 60 m² ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol acceptées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
 - les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les constructions et installations sont autorisées si elles sont liées à l'exploitation de l'énergie éolienne ;
 - les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions ou installations autorisées par ailleurs dans la zone ;
 - les constructions, installations et travaux divers à usage collectif destinés à la pratique du sport, du tourisme, de la culture et des loisirs sont autorisés s'ils sont situés en secteur NI ;
 - les constructions et installations à usage d'équipement collectif sont autorisées si elles sont situées dans le secteur NI ;
 - les annexes et extensions des constructions et installations existantes sont autorisées sans limitation si elles sont situées dans le secteur NI ;
- Pour les bâtiments techniques et installations liées aux réseaux divers, il sera possible de ne pas appliquer les articles 3 à 13 dans la mesure où ils s'intègrent dans leur environnement et qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Par rapport à l'axe de la route départementale 18 :

- les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 35 m ;
- toutefois, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- de même, les bâtiments d'exploitation agricole peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 25 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales :

- Les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m ;

- toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs Edf, locaux techniques,...) peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 6 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par rapport aux autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 5 m ;
- toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs Edf, locaux techniques, ...) peuvent être implantés à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement égal ou supérieur à 3 m ;
- de même, les annexes et les extensions pourront être implantées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques de même qu'aux annexes et extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la distance imposée.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50m.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises notamment dans une démarche de recherche d'économie d'énergie et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Dans ce cas les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer.

Façades :

Les façades seront réalisées en maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en colombages, en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable.

Toitures :

Pour les habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être pris en compte. Leur abattage partiel ou total pourra être subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes. Les haies en bordure du domaine public seront composées d'essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Lignstrum div. sp*), etc. Pour les haies en bordure du domaine public, les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cup n/paris leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers- palmes (*Prunus lauroceraz^s*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.