



**COMMUNE DE LA FERTÉ-MACÉ**

**DEPARTEMENT DE L'ORNE**

**P.L.U. initial approuvé le 18/10/2006**

**Révision simplifiée n°1 approuvée le 20/12/2010**

**Révision simplifiée n°2 approuvée le 20/12/2010**

**Modification n°1 approuvée le 20/12/2010**

**Modification simplifiée n°1 approuvée le 15/12/2015**

**Modification simplifiée n°2 approuvée le 14/12/2023**

**Modification n°2 en cours**

## **PLU de LA FERTÉ-MACÉ**

### **MODIFICATION n° 2**

#### **1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

**Suite à l'enquête publique**

Vu pour être annexé à la délibération du

## I – LE PLU DE LA FERTÉ-MACÉ ET OBJET DE LA MODIFICATION

### **Présentation de la commune de La Ferté Macé**

La Ferté Macé est une commune nouvelle regroupant La Ferté Macé et Antoigny.

Située au sein de la communauté d'Agglomération Flers Agglo, La Ferté Macé est une commune importante de 5 186 habitants (source insee 2019). Sa superficie est de 2 704 hectares.

Bordée par le massif forestier des Andaines, proche de la ville thermale de Bagnoles de l'Orne et appartenant au Parc Naturel Régional Normandie Maine, le territoire de La Ferté Macé est contraint par le relief et les vallées humides liés aux crêtes forestière d'Andaine. C'est une ville ancienne implantée à flanc de coteaux, sur un promontoire à l'intersection de vallées. Cette topographie accidentée limite le développement urbain sur la frange Est le long de la vallée de la Maure ainsi qu'au Nord. La ville a été façonnée par son industrie textile, et s'est développée selon un axe nord-sud le long des départementales.

Riche en patrimoine bâti ; L'Eglise Notre-Dame de l'Assomption est inscrite au titre des Monuments Historiques. Plusieurs bâtiments présentent une architecture remarquable typique du XIXe.

La commune est dotée d'une base de loirs de plus de 60 hectares dont 28 hectares constituent un des plans d'eau les plus importants de l'Orne. La voie verte Briouze-Bagnoles de l'Orne la traverse et est connectée avec un maillage de pistes cyclables déployées sur le centre-ville, et est connectée à la Véloscénie à Bagnoles de l'Orne.

### **Evolution du PLU**

La Commune de La Ferté-Macé a révisé son P.O.S en P.L.U approuvé le 18/10/2006 par délibération du Conseil Municipal.

Le PLU a fait l'objet de deux révisions simplifiées : la première relative à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage et la seconde relative au développement des activités liées au plan d'eau. Elles ont été approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 20 décembre 2010.

Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 afin d'intégrer des modifications de zonage et ajustements du règlement approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010.

Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes La Ferté-St Michel du 14 décembre 2015. Elle portait sur la suppression d'un emplacement réservé.

Une modification simplifiée est en cours pour prendre en compte des erreurs de zonage.

Rappel des orientations du PADD:

- 1. Maintenir l'équilibre démographique,**
- 2. Contenir la forme urbaine,**
- 3. Favoriser le développement économique,**
- 4. Améliorer les conditions de déplacements,**
- 5. Préserver la qualité de vie et valoriser l'identité de la ville.**

## **Objet de la modification**

La présente modification présente différents changements :

- Modification du règlement avec le statut des routes départementales n°908,18 et 916 (II-1)
- Mise à jour des emplacements réservés (II-2)
- Modification de zonage – quartier de l’ancienne gare (II-3)
- Modification de zonage – Friche « Frères Robinet » (II-4)
- Création d’une servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale (II-5)
- Modification du règlement (II-6)
- Prise en compte de la servitude aéronautique de dégagement de l’aérodrome de Bagnoles de l’Orne (II-7) **Ce point est supprimé de cette modification car il a fait l’objet d’une mise à jour par arrêté n°20A45 en date du 07/12/2020.**

**La modification met en œuvre les dispositions des articles L153-36 à L153-37, L153-39 à L153-44 et R153-20 et R153-22 du Code de l’Urbanisme qui sont explicitées ci-après :**

### Article L153-36

*Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L153-37

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### Article L153-39

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

### Article L153-40

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

## **Modification de droit commun :**

### Article L153-41

*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### Article L153-42

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### Article L153-43

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### Article L153-44

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

### Article R153-20

*Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19*

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

#### Article R153-21

*Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19*

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

#### Article R153-22

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**La modification met également en œuvre les dispositions des articles L 104-1, L104-3, R 104-28, R 104-31 et R 104-32 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :**

#### Article L104-1

*Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40*

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Nota

*Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.*

#### Article L104-3

*Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40*

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota

*Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.*

#### Article R104-28

*Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3*

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :

- 1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;
- 2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

*Conformément à l'article 8 du décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022, ces dispositions entrent en vigueur le 1er septembre 2022.*

**Article R104-31***Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13*

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier mentionné à l'article R. 104-29 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.

Cette décision est motivée.

L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

NOTA :

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

**Article R104-32***Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3*

La décision de l'autorité environnementale ou la mention de son caractère tacite est mise en ligne. Elle est jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) effectue pour son compte la mise en ligne sur internet.

NOTA :

*Conformément à l'article 8 du décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022, ces dispositions entrent en vigueur le 1er septembre 2022.*

**Extrait Article R122-17 du Code de l'Environnement***Modifié par Décret n°2023-504 du 22 juin 2023 - art. 1*

VI. – Sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un examen au cas par cas qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise.

**Extrait de l'article L122-4 du code l'Environnement***Modifié par Ordonnance n° 2020-7 du 6 janvier 2020 - art. 4*

III. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

1° Les plans et programmes mentionnés au II qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

2° Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés au II, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

3° Les modifications des plans et programmes mentionnés au II et au 1° et au 2° si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

## II – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### II-1 Modification du règlement avec le statut des Routes Départementales n°908, 18 et 916

Lors de l'élaboration du PLU de La Ferté Macé, les routes départementales n°908 (Domfront), n°18 (Flers) et n°916 (Argentan) étaient classées à grande circulation.

Un retrait de 75 mètres par rapport à l'alignement des Routes Départementales classées à grande circulation (RD18, RD916 et RD908) est règlementé en zone A et N.

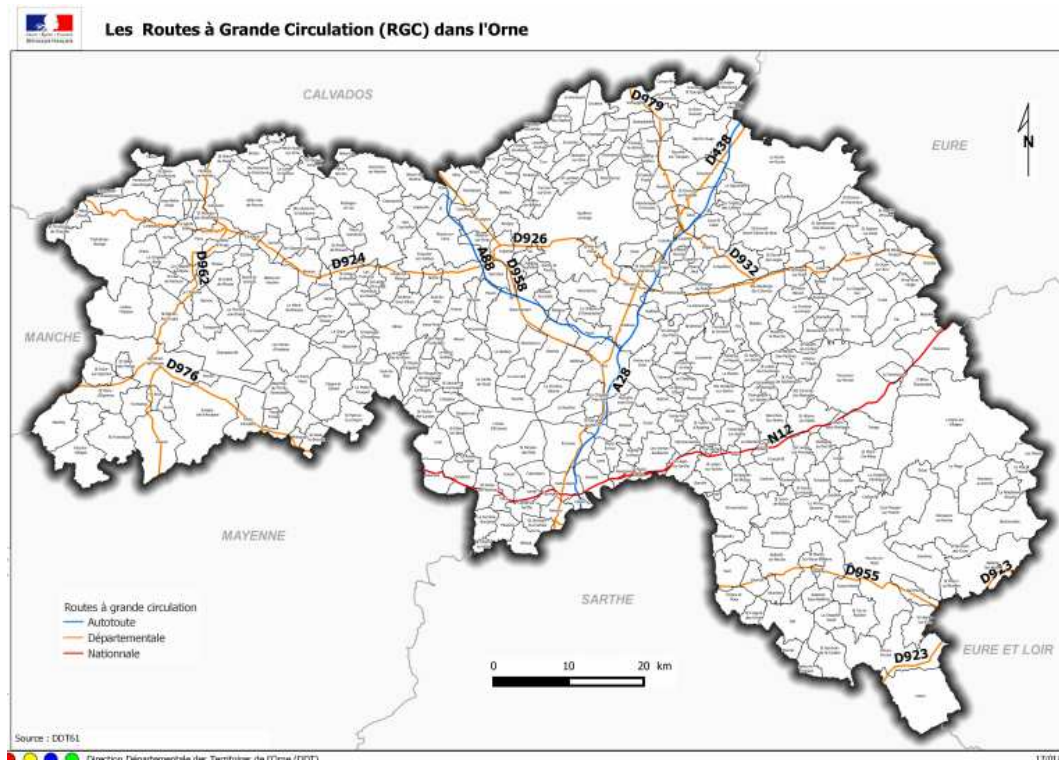
Le rapport de présentation du PLU (pages 96) mentionne ce qui suit :

#### **4.1.2 Entrées de ville**

Les RD18, 908 et 916 qui traversent la commune sont classées voies à grande circulation et sont directement concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Une marge de recul de 75m de part et d'autre de l'axe principal de la route s'applique, sauf en zone agglomérée. Des dérogations sont formulées afin de la réduire à condition qu'elles soient motivées au regard de la sécurité routière, de l'environnement, du respect du paysage et de l'architecture.

La dégradation du paysage a eu un impact fort sur le paysage qui se répercute sur l'image de l'agglomération. Pour maîtriser ce phénomène, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace, conditionnant le développement urbain le long des voies à une réflexion d'urbanisation préalable.

Or, Les routes départementales n°908, 18 et 916 ne sont plus classées à grande circulation (cf. ci-dessous, cartographie des routes à grande circulation en 2021).



Il convient de prendre en compte cette modification de classement en supprimant les RD 908, 18 et 916 des voies mentionnées comme à grande circulation. Le retrait par rapport à ces voies, en zone A et N, sera donc celui qui s'applique aux voies départementales, soit au moins 15 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait permettra la construction d'extension ou d'annexe tout en gardant un espace de sécurité par rapport à ces voies, sans remettre en cause le Projet d'Aménagement de Développement Durable. (Cf. règlement modifié en annexe)

La marge de recul, le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, en zone Uz, fixée à 20 mètres sur le plan de zonage est conservé (Cf. règlement Uz article 6) afin de maintenir un traitement paysager de cette entrée de ville.

## II-2 Mise à jour des emplacements réservés

La présente modification permet de mettre à jour la liste des emplacements réservés et notamment de supprimer ceux pour lesquels les collectivités ont procédé aux acquisitions ou dont le projet a été modifié.

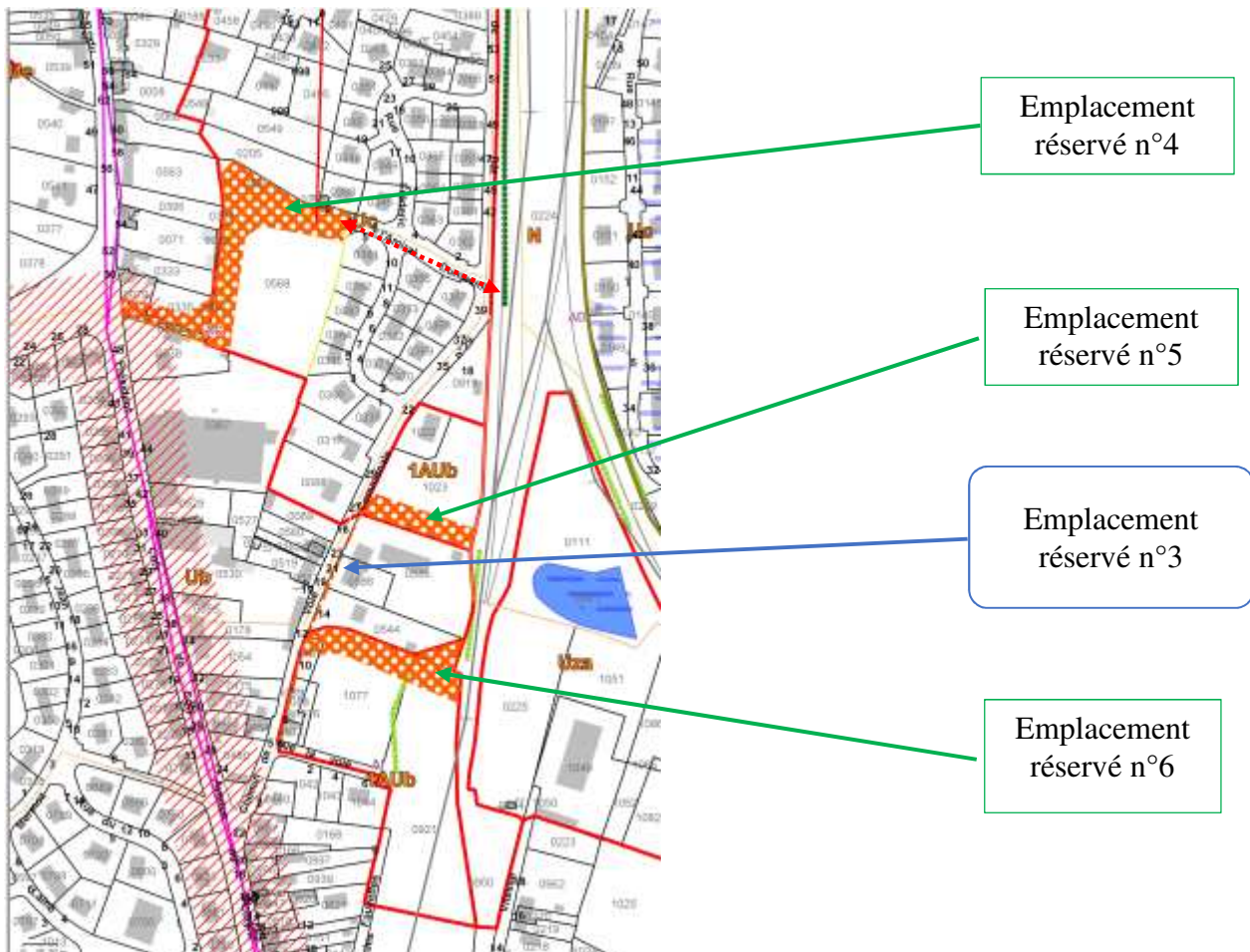
- Emplacement Réservé n°1 : Stationnement à proximité et extension du cimetière : 7 698 m<sup>2</sup>

La commune de La Ferté Macé ne souhaite plus aménager ni une aire de stationnement ni l'extension du cimetière. Elle renonce ainsi à l'emplacement réservé n°1.



- Emplacement Réserve n°3 : Elargissement du Chemin de Bât : 521 m<sup>2</sup> (147ml)

La commune renonce à l'élargissement du chemin. Cet emplacement n°3 est donc supprimé.

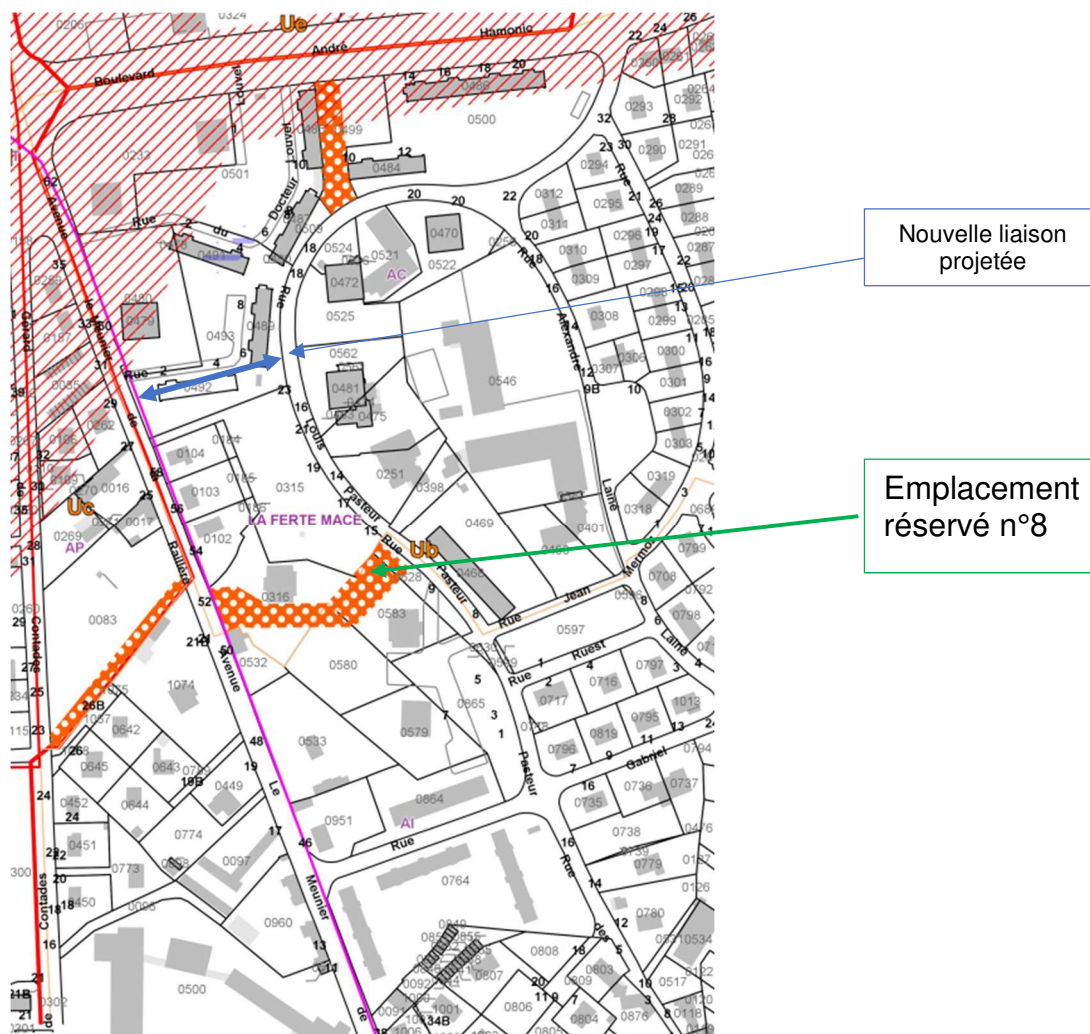


- Emplacements Réservés n°5 et 6 : Liaisons Chemin de Bât – quartier de la Gare : 1 441 m<sup>2</sup> (ER 5) et 926 m<sup>2</sup> (ER6).

L'aménagement des anciennes voies ferrées en voie verte, a permis de rejoindre le quartier de la gare par le Chemin de Bât au niveau de la rue Amiral Dumesnil. La commune souhaite privilégier le maintien de l'emplacement réservé n°4 afin de réaliser une liaison entre le quartier de la gare et le quartier Jacques Prévert via le boulevard Hamonic. Un chemin non aménagé est déjà emprunté via le parking de l'entreprise La Ferté Couture (propriété de Flers Agglo) et d'un chemin appartenant pour partie à Flers Agglo et à un propriétaire privé via un droit de passage. Cette liaison permet également de relier la voie verte à la base de loisirs. Par conséquent, elle renonce aux emplacements réservés n°5 et 6, destinés à la création de liaisons de la voie verte au quartier de la gare.

- Emplacement Réservé n°8 : Liaison Rue Pasteur/ Avenue Le Meunier de la Raillière : 2 177 m<sup>2</sup> (113ml)

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Jacques Prévert, la liaison rue Pasteur – Avenue Le Meunier de la Raillière a été redéfinie plus au nord sur un terrain appartenant à un organisme logeur. Par conséquent, la commune renonce à l'emplacement réservé n°8.



### **II-3 Modification de zonage quartier de la gare**

La présente modification porte également sur des changements de zonage, dans la perspective d'aménagements futurs suite à la transformation des anciennes voies de chemins de fer en voie verte.

Le quartier de l'ancienne gare comprend 2 zones à urbaniser (1AUb) sans schéma d'aménagement d'ensemble, reliées par la voie verte. L'ensemble de ce secteur a fait l'objet d'une étude avec le CAUE et Orne Métropole afin de définir un projet global et cohérent, en intégrant les liaisons entre les futurs quartiers d'habitat ou d'activités, les différentes voies existantes et la voie verte...

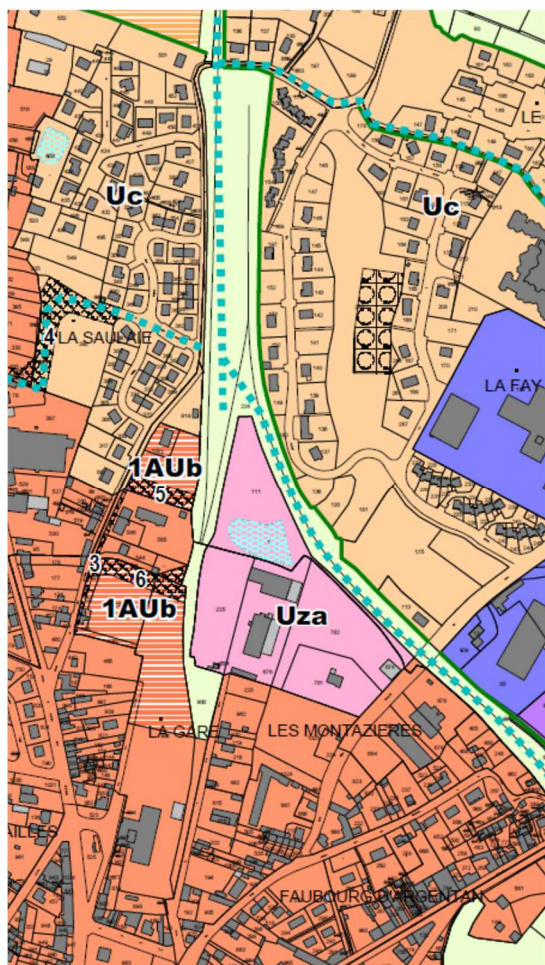
Cet aménagement global se traduit par des propositions de modifications de zonage :

- Une partie de la zone 1AUb, située la plus au nord, serait classée en zone Naturelle car des remontées de nappes phréatiques y sont localisées et sont peu compatibles avec des constructions,
- Une partie du secteur classé en Uza, (ancienne scierie) serait classé en zone Ub pour favoriser une mixité d'usage dont la construction d'habitat à proximité de la zone de Beauregard et de l'hôpital,
- Une partie de la zone Uza serait classée en zone Naturelle pour prolonger le corridor écologique – la voie verte/cyclable – l'entrée de ville que constituent les terrains situés au pourtour de la voie verte.
- La partie restant en Uza concerne un terrain sur lequel est implantée une antenne relais de télécommunication et un bâtiment à usage mixte d'artisanat-stockage.
- Les parcelles cadastrées AD n°270 et 291 actuellement classées en zone Uc et composées essentiellement d'une zone humide et d'un espace boisé seraient classées en zone Naturelle pour conserver le corridor écologique qu'elles constituent.

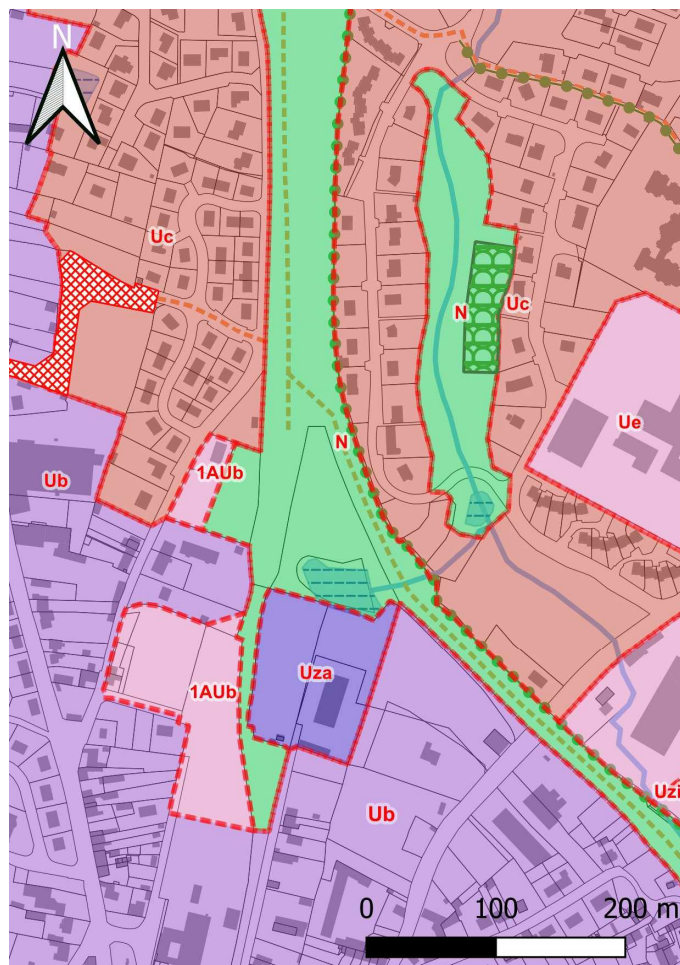
#### **Répartition des surfaces de ce secteur de l'ancienne gare**

Zones Actuelles	Surfaces actuelles en m²	Zones futures	Surfaces futures en m²
1AUb	4 079	1 Aub	1838
		N	2 241
UZa	29 415	UZa	10 724
		Ub	11 293
		N	7 398
Uc	18302	N	18 302

Extrait du zonage actuel



Proposition de zonage



## **II-4 Modification de zonage Friche « Frères Robinet »**

Suite à la cessation d'activité de la société Bagster, le bâtiment situé sur le terrain constitué des parcelles AL n°867, 961, 824, 825, 826, 959, 897, 898 est vacant et constitue une friche. Ce bâtiment est propriété de la commune. Celle-ci a pour projet d'y créer un lieu sportif et culturel.

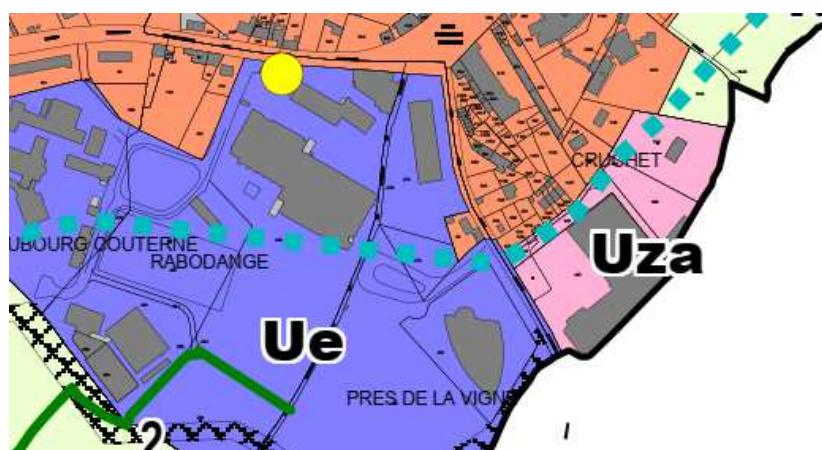
Or, il est classé en zone Uza du PLU, ce qui ne permet pas la réalisation de ces projets. Afin de réinvestir ce bâtiment vacant, il conviendrait de modifier :

- une partie du zonage Uza en zone Ue qui est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités hospitalières, sanitaires, scolaires, sociaux ou liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs,
- l'autre partie de la zone Uza, qui accueille actuellement des logements, en zone Ub .

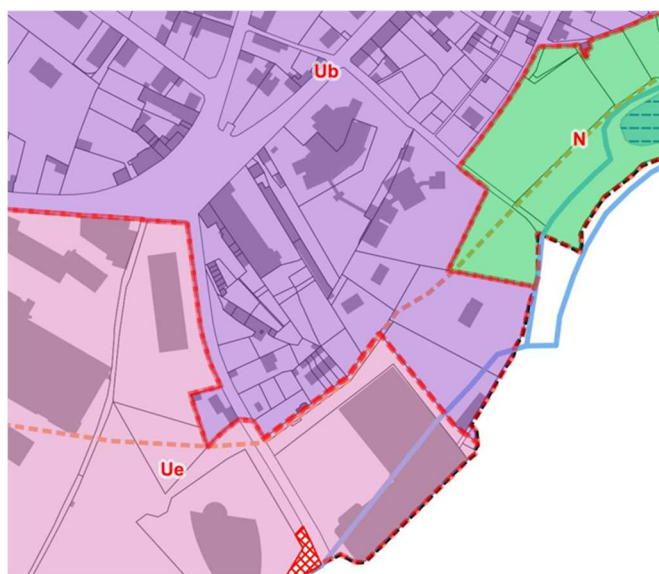
Ce changement de zonage en Ue se justifie également par la localisation du bâtiment. En effet, il est isolé des autres bâtiments artisanaux et se situe face aux équipements publics et collectifs de la commune (piscine et établissements scolaires).

La zone Ue représenterait une surface de 10 197 m<sup>2</sup> et la zone Ub 5 865 m<sup>2</sup>.

Extrait du zonage actuel



Proposition de zonage



## **II-5 Création d'une servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale**

Afin de conserver le dynamisme et l'attractivité du centre-ville de La Ferté Macé, et de la démarche « Petites Villes de Demain », la mairie souhaite créer une servitude dite « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale ». Deux secteurs sont identifiés : le début de la rue d'Hautvie et l'hyper-centre de la ville.

Le début de la Rue d'Hautvie est l'entrée du centre-ville lorsque l'on arrive d'Argentan, Briouze et Flers. Il est situé sur un axe de circulation et de cheminement important. Il est marqué par un traitement spécifique de la voirie et des trottoirs avec un mobilier urbain identique sur toute la longueur de la Rue d'Hautvie et ce jusqu'au centre-ville. Des commerces sont encore en activité sur ce secteur (Boulangerie, Charcutier-traiteur, Banque, Cabinet d'Assurances, Toilettier canin). De plus, ils ont une entrée indépendante pour l'accès aux logements des niveaux supérieurs, ce qui facilite le maintien de l'activité commerciale. Ce mariage d'immeubles anciens et de petits commerces ne demande qu'à être redynamisé.

Dans le cadre de la future « Opération de Revitalisation de Territoire » et pour concentrer la présence d'activités commerciales dans le secteur historique du centre-ville, situé entre l'Eglise et la mairie, il est recommandé d'instituer cette servitude également sur ce secteur qui permettra de conserver une continuité commerciale.

### ***Projet de périmètre de servitude « Maintien et de renforcement de la diversité commerciale »***



## **II- 6 Modification de certaines règles du règlement écrit**

*N°1 - Il est proposé de supprimer l'article 14 de toutes les zones : Coefficient des Sols de toutes les zones, car la loi Alur a supprimé l'application des COS dans les PLU.*

### **A) Les dispositions générales**

*N°2 – La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ou une catastrophe naturelle est réglementée dans les zones U, A et N, mais n'est plus conforme avec l'article L.111-15 du code de l'urbanisme qui traite de ce point. Il est donc proposé de supprimer la rédaction liée à la reconstruction des bâtiments détruits dans les articles 2 des zones U, A et N et de le traiter dans les dispositions générales à l'article 2.*

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER EST LA SUIVANTE :

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

#### **III – Les servitudes d'urbanisme**

- **Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »**

*N°3 - La création de la servitude « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale » oblige à modifier le règlement écrit afin de prendre en compte cette nouvelle servitude d'urbanisme qui figure au plan de zonage. Il est proposé d'ajouter la rédaction suivante :*

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER EST LA SUIVANTE

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

#### **III – Les servitudes d'urbanisme**

- **Servitudes dites « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale »**

**Conformément à l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif » ;**

**Ainsi, plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement.**

**Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :**

- le changement de destination des locaux d'activités et/ou de commerce situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation et à destination des autres hébergements touristiques, est interdit,
- en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle de commerce et/ou d'activité.

*N°4 - Les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales se contredisent entre elles, il convient de clarifier cet article en supprimant le dernier paragraphe. Il est également proposé de préciser que la construction d'équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général et de services publics soit autorisée dans toutes les zones.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

### **Article 6 – Ouvrages techniques et bâtiment d'intérêt collectif**

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructures sont autorisés.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc.) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **ou d'intérêt général**, les équipements publics d'infrastructures **d'intérêt collectif ou d'intérêt général** sont autorisés.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

~~Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc.) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne~~

### **B) La zone Ua**

*N°5 - Il est proposé de préciser la rédaction de cet article Ua7 afin de localiser la bande de 15 mètres, qui dans la rédaction initiale laisse penser que la profondeur se définit par rapport aux limites séparatives, ce qui est contraire à la définition donnée à l'annexe 1 du PLU de « l'implantation des constructions par rapport aux voies ».*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15 mètres : les constructions doivent s'implanter sur l'un des deux côtés ou sur les deux côtés par rapport à la limite séparative, une distance minimale de 3 mètres devra être appliquée entre la limite séparative et la construction si elle ne s'implante que sur un côté ;

Au-delà de la bande de 15 mètres : si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, sa hauteur est limitée à 3 niveaux (R+1+C) et la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux concernant la sécurité des biens et des personnes.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

« Dans une bande de 15 mètres **par rapport à l'alignement** : les constructions doivent s'implanter sur l'un des deux côtés ou sur les deux côtés par rapport à la limite séparative, une distance minimale de 3 mètres devra être appliquée entre la limite séparative et la construction si elle ne s'implante que sur un côté ;

Au-delà de la bande de 15 mètres **par rapport à l'alignement** : si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, sa hauteur est limitée à 3 niveaux (R+1+C) et la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux concernant la sécurité des biens et des personnes.

*N°6 - Il est proposé de modifier les dispositions de l'article Ua11 pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions sans dénaturer les constructions existantes. Cette nouvelle rédaction serait plus adaptée aux constructions et aux extensions, notamment les vérandas, qui peuvent être constituées d'une toiture mono-pente ou d'une toiture terrasse. Cette modification permettrait d'autoriser un plus grand nombre de constructions sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux versants de pente comprise entre 40 et 60 degrés ou de forme traditionnelle à la Mansart, soit à un seul versant de pente compris entre 40 et 60 degrés. En deçà de la bande des 15 m et lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°. Les bâtiments annexes accolés à l'habitation pourront avoir une pente minimum de 30°. Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15°.

Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.

Les couvertures seront de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique. Les éléments de type tuiles plates petit moule, bruns nuancés sont autorisés en cas de reconstruction ou rénovation à l'identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les toitures terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé. Excepté pour les vérandas, le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant la teinte), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration prioritairement dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

*N°7 – Il est proposé de modifier l'article Ua11 relatif aux clôtures afin de prendre en compte les nouvelles formes et matériaux de clôtures et également de préserver les murs et clôtures existants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Les clôtures sont obligatoires dans cette zone notamment le long des voies et emprises publiques dont elles devront respecter l'alignement ainsi que la simplicité d'aspect respectant l'environnement.

Les clôtures, en façade, ne pourront excéder 1,20 m, de hauteur, et seront :

- Soit minérales avec des murs enduits ou des pierres jointoyées ;
- Soit végétales avec des essences locales (voir liste en annexe), doublées ou non d'un grillage ;
- Soit allieront les deux.

Les clôtures, en limite séparative de propriété, ne pourront excéder 2,50m de hauteur, et seront constituées de murets, de haies vives, de grillages, de parois en béton moulé teinté dans la masse ou de platelage en bois.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Les clôtures sont obligatoires dans cette zone notamment le long des voies et emprises publiques dont elles devront respecter l'alignement ainsi que la simplicité d'aspect respectant l'environnement.

Les clôtures, sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur maçonné plein d'une hauteur inférieure à 1,20m,
  - Soit d'un mur bahut maçonné n'excédant pas 1m de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie (grillage, lisse...) d'une hauteur totale maximum de 1m80, pouvant être doublé de haies végétales.
  - Soit végétales avec des essences locales (voir liste en annexe), doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m80;
- **Suite à l'enquête publique, il est proposé de préciser que « des essences diversifiées devront être plantées afin d'interdire les haies mono-spécifiques » et que « la liste des espèces qui sera annexée au règlement du PLU n'est qu'indicative ».**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture ou d'un mur existants ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante quelque soit sa hauteur.

*N°8 – Il est proposé de modifier la règle Ua12 pour densifier l'habitat dans le centre-ville sur du bâti existant.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ua12 – Stationnement des véhicules**

A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette, avec un minimum de deux places par logement par logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'immeuble

- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>

- Pour les établissements commerciaux :

commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.

pour les restaurants, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

pour les hôtels, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par chambre, pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ua12 – Stationnement des véhicules**

~~A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants :~~

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~, avec un minimum de deux places par logement par logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~ de l'immeuble

- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface ~~de plancher hors-œuvre nette~~ de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface ~~de plancher hors-œuvre nette~~ si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>

- Pour les établissements commerciaux :

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~ de l'établissement.

- pour les restaurants, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

- pour les hôtels, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par chambre,

- pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre

terrain situé à moins de 300 ml du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **C - La zone Ub**

*N°9 – Il est proposé de préciser la rédaction de cet article Ub7 afin de localiser la bande de 15 mètres, qui dans la rédaction initiale laisse penser que la profondeur se définit par rapport aux limites séparatives, ce qui est contraire à la définition donnée à l'annexe 1 du PLU de « l'Implantation des constructions par rapport aux voies ». Les règles de hauteur de cet article sont également supprimées pour densifier.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15 mètres : Si les bâtiments voisins jouxtent une limite séparative, les constructions doivent s'implanter le long de cette limite, en l'absence de bâtiments mitoyens les règles valables au-delà de la bande des 15 m s'appliquent.

Au-delà de la bande de 15 mètres : si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, sa hauteur est limitée à 2 niveaux (R+C) et la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux concernant la sécurité des biens et des personnes.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15 mètres **par rapport à l'alignement** : si les bâtiments voisins jouxtent une limite séparative, les constructions doivent s'implanter le long de cette limite, en l'absence de bâtiments mitoyens les règles valables au-delà de la bande des 15 m s'appliquent.

Au-delà de la bande de 15 mètres **par rapport à l'alignement** : **si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, il est implanté avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3m.**

Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour permettre la construction d'une annexe ou l'extension d'une construction principale existante, dont l'implantation ne répond pas aux prescriptions fixées ci-dessus.

*N°10 – Il est proposé de supprimer la première phrase de l'article Ub10 qui n'a plus lieu d'être car les articles Ub 6 et Ub 7 ne règlementent plus la hauteur.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Ub10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. Pour cette raison, et sous réserves des dispositions des articles UB6 et UB7 :

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R+2+C).

Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Ub10 – Hauteur des constructions**

~~La hauteur des constructions doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. Pour cette raison, et sous réserves des dispositions des articles UB6 et UB7 :~~

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le nombre maximum de niveaux de construction est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R+2+C).

Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques

*N°11 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article Ub11 pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions sans dénaturer les constructions existantes. Cette nouvelle rédaction serait plus adaptée aux constructions et aux extensions, notamment les vérandas, qui peuvent être constituées d'une toiture mono-pente ou d'une toiture terrasse. Cette modification permettrait d'autoriser un plus grand nombre de constructions sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux versants de pente comprise entre 40 et 60 degrés ou de forme traditionnelle à la Mansart, soit à un seul versant de pente compris entre 40 et 60 degrés. En deçà de la bande des 15 m et lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°. Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15 °.

Les abris de jardins et les garages pourront avoir une pente de toit minimum de 15°.

Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.

Les couvertures seront de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique. Les éléments de type tuiles plates petit moule, bruns nuancés sont autorisés en cas de reconstruction ou rénovation à l'identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou

perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les toitures terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé. Excepté pour les vérandas, le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant la teinte), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration prioritairement dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

*N°12 – Il est proposé de modifier l'article Ub11 relatif aux clôtures afin de prendre en compte les nouvelles formes et matériaux de clôtures et également de préserver les murs et clôtures existants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Les clôtures, en façade, ne pourront excéder 1,20 m, de hauteur, et seront :

- Soit minérales avec des murs enduits ou des pierres jointoyées ;
- Soit végétales avec des essences locales (voir liste en annexe), doublées ou non d'un grillage ;
- Soit allieront les deux.

Les clôtures, en limite séparative de propriété, ne pourront excéder 2,50m de hauteur, et seront constituées de murets, de haies vives, de grillages, de parois en béton moulé teinté dans la masse ou de platelage en bois.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Les clôtures, sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur maçonné plein d'une hauteur inférieure à 1,20m,

- Soit d'un mur bahut maçonné n'excédant pas 1m de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie (grillage, lisse...) d'une hauteur totale maximum de 1m80, pouvant être doublé de haies végétales
  - Soit végétales avec des essences locales (voir liste en annexe), doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m80;
- **Suite à l'enquête publique, il est proposé de préciser que « des essences diversifiées devront être plantées afin d'interdire les haies mono-spécifiques » et que « la liste des espèces qui sera annexée au règlement du PLU n'est qu'indicative ».**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture ou d'un mur existants ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante quelque soit sa hauteur.

*N°13 – Il est proposé de modifier la règle Ub12 pour densifier l'habitat dans les quartiers périphériques sur du bâti existant.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ub12 – Stationnement des véhicules**

A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette, avec un minimum de deux places par logement par logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'immeuble

- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>

- Pour les établissements commerciaux :

commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.

pour les restaurants, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

pour les hôtels, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par chambre,

pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Ub12 – Stationnement des véhicules**

~~A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants :~~

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~, avec un minimum de deux places par logement par logement

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~ de l'immeuble

- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface ~~de plancher hors-œuvre nette~~ de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface ~~de plancher hors-œuvre nette~~ si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>

- Pour les établissements commerciaux :

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ~~hors-œuvre nette~~ de l'établissement.

- pour les restaurants, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

- pour les hôtels, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par chambre,

- pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre

terrain situé à moins de 300 ml du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **D - La zone UC**

*N°14 – Il est proposé de modifier la règle Uc9 pour densifier dans cette zone au regard des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Uc9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Uc9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **70%** de la superficie totale de l'unité foncière.

*N°15 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article Uc11 pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions sans dénaturer les constructions existantes. Cette nouvelle rédaction serait plus adaptée aux constructions et aux extensions, notamment les vérandas, qui peuvent être constituées d'une toiture mono-pente ou d'une toiture terrasse. Cette modification permettrait d'autoriser un plus grand nombre de constructions sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

#### **Article Uc11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 35 et 60 degrés, soit à un seul versant de pente compris entre 35 et 60 degrés.

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°.

Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15 °.

Les abris de jardins et les garages pourront avoir une pente de toit minimum de 15°.

Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.

Les couvertures seront en matériaux similaires à ceux des toitures voisines, soit de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique, tuiles brunes nuancées ou matériau de forme et tonalité identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uc11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

~~Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 35 et 60 degrés, soit à un seul versant de pente compris entre 35 et 60 degrés.~~

~~Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°.~~

~~Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15°.~~

~~Les abris de jardins et les garages pourront avoir une pente de toit minimum de 15°.~~

~~Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.~~

Les couvertures seront en matériaux similaires à ceux des toitures voisines, soit de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique, tuiles brunes nuancées ou matériau de forme et tonalité identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Les toitures terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration **prioritairement** dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

*N°16 – Il est proposé de modifier l'article UC11 relatif aux clôtures afin de prendre en compte les nouvelles formes et matériaux de clôtures et également de préserver les murs et clôtures existants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uc11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Les clôtures, en façade, ne pourront excéder 1,20 m, de hauteur, et seront :

- Soit minérales avec des murs enduits ou des pierres jointoyées ;
- Soit végétales avec des essences locales (voir liste en annexe), doublées ou non d'un grillage ;
- Soit allieront les deux.

Les clôtures, en limite séparative de propriété, ne pourront excéder 2,50m de hauteur, et seront constituées de murets, de haies vives, de grillages, de parois en béton moulé teinté dans la masse ou de platelage en bois.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

## **Article Uc11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **II. Clôtures**

Les clôtures, sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur maçonné plein d'une hauteur inférieure à 1,20m,
  - Soit d'un mur bahut maçonné n'excédant pas 1m de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie (grillage, lisse...) d'une hauteur totale maximum de 1m80, pouvant être doublé de haies végétales
  - Soit végétales avec des essences locales (voir liste en annexe), doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m80;
  - Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m80, doublée ou non d'une haie composée d'essences locales.
- **Suite à l'enquête publique, il est proposé de préciser que « des essences diversifiées devront être plantées afin d'interdire les haies mono-spécifiques » et que « la liste des espèces qui sera annexée au règlement du PLU n'est qu'indicative ».**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture ou d'un mur existants ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante quelque soit sa hauteur.

*N°17 - Il est proposé de modifier la règle Uc12 pour densifier l'habitat dans les zones pavillonnaires sur du bâti existant.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uc12 – Stationnement des véhicules**

A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement (ou 25 m2 de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors-oeuvre nette, avec un minimum de deux places par logement par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'immeuble
- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m2 de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m2 de surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m2 de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m2 de la surface hors-oeuvre

nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>

- Pour les établissements commerciaux :  
commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre nette de l'établissement.  
 pour les restaurants, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,  
 pour les hôtels, une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par chambre,  
 pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

~~A l'exception des opérations de rénovations et de changements d'utilisations ou d'usages de bâtiments existants :~~

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher **hors-oeuvre nette**, avec un minimum de deux places par logement par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher **hors-oeuvre nette** de l'immeuble
- Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface **de plancher hors-oeuvre nette** de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher **hors-oeuvre nette** si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>
- Pour les établissements commerciaux :

commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ~~hors-œuvre-nette~~ de l'établissement.

pour les restaurants, une place (ou 25 m2 de surface réservée au stationnement) par 10 m2 de salle de restaurant,

pour les hôtels, une place (ou 25 m2 de surface réservée au stationnement) par chambre,

pour les hôtels restaurants, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 ml du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421.3 (notamment alinéas 3, 4 et 6) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **E - La zone Uh**

*N°18 - Il est proposé de modifier les dispositions de l'article Uh11 pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions sans dénaturer les constructions existantes. Cette nouvelle rédaction serait plus adaptée aux constructions et aux extensions, notamment les vérandas, qui peuvent être constituées d'une toiture mono-pente ou d'une toiture terrasse. Cette modification permettrait d'autoriser un plus grand nombre de constructions sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uh11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 40 et 60 degrés, soit à un seul versant de pente compris entre 40 et 60 degrés.

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°.

Les bâtiments annexes accolés à l'habitation pourront avoir une pente minimum à 30°.

Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15 °.

Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.

Les couvertures seront en matériaux similaires à ceux des toitures voisines, soit :

- de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique,
- de tuiles brunes nuancées ou matériau de forme et tonalité identique.

Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uh11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **I. Aspects des constructions**

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les couvertures seront en matériaux similaires à ceux des toitures voisines, soit de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique, tuiles brunes nuancées ou matériau de forme et tonalité identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.

Les toitures terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration prioritairement dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

*N°19 – Il est proposé de modifier l'article Uh11 relatif aux clôtures afin d'harmoniser les hauteurs des clôtures avec celles des autres zones du PLU.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uh11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

- Elles ne sont pas obligatoires. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Elles ne pourront excéder une hauteur de 1,20 m en façade et 2,50 m en limite séparative de propriété.
- Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales de type bocager.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uh11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

- Elles ne sont pas obligatoires. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Elles ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m en façade et 2 m en limite séparative de propriété.
- Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales de type bocager.

➤ **Suite à l'enquête publique, il est proposé de préciser que « des essences diversifiées devront être plantées afin d'interdire les haies mono-spécifiques » et que « la liste des espèces qui sera annexée au règlement du PLU n'est qu'indicative ».**

#### **F- La zone Uz**

*N°20 – Il est proposé de modifier la règle Uz6 pour permettre la densification dans les zones d'activités.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz6 - Implantation des constructions par rapport à toutes les voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.

Le long des autres voies, toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées au moins à 10 mètres.

Dans les marges de recul ci-dessus désignée, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau – transformateur...)

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz6 - Implantation des constructions par rapport à toutes les voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.

**Le long des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement de la voie.**

**Dans les cas non visées ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).**

Le long des voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Dans les marges de recul ci-dessus désignée, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt collectif ou d'intérêt général (château d'eau – transformateur...)

*N°21- Il est proposé de modifier la rédaction de l'article Uz7 qui ne régleme pas les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En limite de zone, la distance d'implantation entre la limite séparative et le bâtiment doit être au moins égale à la distance entre le point le plus haut du bâtiment et cette limite séparative, et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée si les mesures de sécurité indispensable pour éviter la propagation des incendies sont prises.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu, soit avec retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

*N°22- Il est proposé d'augmenter la hauteur dans la zone Uz pour prendre en compte les nouvelles normes incendie et notamment permettre d'augmenter les hauteurs de stockage et ainsi éviter l'étalement urbain.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz10 – Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues. Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz10 – Hauteur des constructions**

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder **18 mètres**, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues. Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

- **Suite à l'enquête publique, il est proposé de porter à 20 mètres la hauteur des constructions en zone Uz**

*N°23- Il est proposé de rendre la rédaction de l'article Uz11 plus adaptée aux modes de constructions des bâtiments d'entreprise sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article Uz11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**I. Aspects des constructions**

Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux accrochant le moins la poussière et de préférence auto-lavables. Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter une homogénéité de matériaux.

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 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.

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur ainsi que l'emploi de la tôle galvanisée ;

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement ;

Sont interdits les matériaux suivants : tuile mécanique rouge, ardoises losangées, tôle ondulée galvanisée et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux accrochant le moins la poussière et de préférence auto-lavables. Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter une homogénéité de matériaux.

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 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.

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures, ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

La toiture devra présenter une couleur qui limite son impact visuel et prend en compte le confort d'été.

*N°24 - Il est proposé de modifier la rédaction de l'article 11 relatif aux clôtures pour obliger de les végétaliser et de permettre une meilleure intégration des bâtiments d'entreprises.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uz11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures seront constituées dans les conditions du droit commun (à l'exception des haies bocagères), de haies vives d'essence locale (voir liste en annexe) ou de grilles ou grillages ou associant les deux.

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article Uz11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures seront constituées ~~dans les conditions du droit commun (à l'exception des haies bocagères)~~, de haies vives d'essence locale (voir liste en annexe) ou de grilles ou grillages **doublés d'une haie**.

- **Suite à l'enquête publique, il est proposé de préciser que « des essences diversifiées devront être plantées afin d'interdire les haies mono-spécifiques » et que « la liste des espèces qui sera annexée au règlement du PLU n'est qu'indicative ».**

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

## **G - La zone A**

*N°25 – Il est proposé de modifier la rédaction de l'article A2 pour permettre la construction d'annexes au logement de fonction des exploitants agricoles et de réduire la distance entre les logements de fonction et les bâtiments d'élevage à 100m pour être cohérent avec la règle de réciprocité qui s'applique aux bâtiments d'élevage soumis aux régimes des installations classées pour la protection de l'environnement et les tiers.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

II – Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes

- Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions, les mises aux normes...), directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles. Des constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que :
  - l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas 120 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation ;
  - ou que la construction se trouve dans la continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.

- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les installations et changements de destination des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation conformément à l'article L.311-1 du code Rural, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la diversification de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
  - La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ;
  - Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
  - Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.
  - L'ouverture de carrières, ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

II – Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes

- Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions, les mises aux normes...), directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles. Des constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par ~~exploitation~~**exploitant** et sous réserve que :
  - l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas ~~120~~ **100** mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation ;
  - ou que la construction se trouve dans la continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Les annexes aux logements de fonction (les piscines, les garages, les abris de jardins...), sous réserve que :
  - Ces annexes soient implantées à proximité de la construction principale dont elles dépendent, sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant ;
- **Suite à l'enquête publique, il est proposé d'ajouter que « les annexes soient implantées à moins de 30 mètres de l'habitation principale dont elles dépendent ».**
  - **Que l'emprise au sol totale des bâtiments annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup>. Dans le cas où l'emprise au sol totale des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est supérieure à 60 m<sup>2</sup>, il est possible d'aménager dans le volume existant.**
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> **de surface de plancher**.
- Les installations et changements de destination des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation conformément à l'article L.311-1 du code Rural, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 DU Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la diversification de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- ~~▪ Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :~~
  - ~~○ La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans après le sinistre ;~~
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.
- L'ouverture de carrières, ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.

*N°26 – Il est proposé de modifier l'article A10 pour permettre la construction de garage pour camping-car, sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article A10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ou des ouvrages est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle ne devra pas être 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 architecturales.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter,
- La hauteur des dépendances et annexes de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos... n'est pas réglementée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

La hauteur des constructions ou des ouvrages est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle ne devra pas être 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 architecturales.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter,
- La hauteur des dépendances et annexes de la construction principale ne peut excéder 4 m à l'égout du toit.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos... n'est pas réglementée.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

*N°27 – Il est proposé de modifier l'article A11 pour l'adapter aux modes de constructions actuels sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **II. Restauration**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...)

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### **III. Construction**

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

##### **- Matériaux**

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération. Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

##### **- Toitures**

A l'exclusion des projets d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les faîtages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses. Toutefois l'ardoise sera autorisée pour la réfection et l'agrandissement des constructions déjà couvertes avec ce matériau.

##### **- Murs-façades**

Les murs seront en pierres apparentes ou recouvertes d'enduits qui seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

#### IV. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques blancs.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

#### II. Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...)

~~Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.~~

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

#### III. Construction

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

~~Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures, ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.~~

~~Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.~~

~~Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel et prendront en compte le confort d'été.~~

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

#### IV. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales, ~~de grillage~~ et murets traditionnels ~~en pierres de pays~~ qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les murs pleins sont interdits.

## **H – La zone N**

*N°28 – Il est proposé de modifier la rédaction de l'article N1 pour permettre l'implantation des éoliennes et supports d'antennes en zone naturelle sous réserve des dispositions énoncées à l'article 6 des dispositions générales.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2 du présent règlement et notamment :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ;
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture des mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les affouillements et exhaussements définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme ;
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes ;
- Les extensions situées en zone inondable.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2 du présent règlement et notamment :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ;
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture des mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les affouillements et exhaussements définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme ;
- ~~La construction d'éoliennes et de supports d'antennes ;~~
- Les extensions situées en zone inondable.

*N°29 – Il est proposé de modifier la rédaction de l'article N2 pour permettre de clarifier les conditions des changements de destination et des constructions d'annexes.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

### **Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

II-Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes

Dans le secteur Ns, ne sont autorisées que :

- A condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logements nouveaux ou à un changement d'affectation, la restauration et l'extension des habitations et des bâtiments existants dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHON. Les constructions annexes sont interdites quels qu'en soient l'usage et la surface ;
- Les aménagements légers et réversibles nécessaires à l'accueil du public.

Dans la zone N et Nh :

Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions et installations :

- Les aménagements de constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contigüe au volume existant, à condition :
  - Qu'il se fasse en harmonie avec a construction d'origine, du côté opposé aux bâtiments agricoles et sans élévations du bâtiment principal ;
  - Que sa surface soit limitée à 30% de la surface hors d'œuvre nette (SHON) par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - Qu'il ne crée pas de nouveaux logements.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
  - La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les ~~cinq ans~~ après le sinistre.
- La réalisation d'abris pour animaux, à usage non professionnel, réalisés en construction légères intégrées au paysage ;
- Les bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement...

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

II-Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes

Dans le secteur Ns, ne sont autorisées que :

- A condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logements nouveaux ou à un changement d'affectation, la restauration et l'extension des habitations et des bâtiments

existants dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de **Surface de plancher**. Les constructions annexes sont interdites quels qu'en soient l'usage et la surface ;

- Les aménagements légers et réversibles nécessaires à l'accueil du public.

Dans la zone N et Nh :

Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions et installations :

- Les aménagements de constructions existantes y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère, **et qu'elles aient une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup> pour changer de destination**. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contigüe au volume existant,
  - Qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine, du côté opposé aux bâtiments agricoles et sans élévations du bâtiment principal ;
  - Que sa surface soit limitée à 30% **de la surface de plancher** des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - Qu'il ne crée pas de nouveaux logements.
- ~~▪ Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :~~
  - ~~○ La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans après le sinistre.~~
- La réalisation d'abris pour animaux, à usage non professionnel, réalisés en construction légères intégrées au paysage ;
- **Les annexes aux habitations** (les piscines, les garages, les abris de jardins...), sous réserve que :
  - **Ces annexes soient implantées à proximité de la construction principale dont elles dépendent, sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.**
- **Suite à l'enquête publique, il est proposé d'ajouter que « les annexes soient implantées à moins de 30 mètres de l'habitation principale dont elles dépendent ».**
  - **Que l'emprise au sol totale des bâtiments annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup>. Dans le cas où l'emprise au sol totale des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est supérieure à 60 m<sup>2</sup>, il est possible d'aménager dans le volume existant.**
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.

*N°30 – Il est proposé de modifier la rédaction de l'article N10 pour permettre la construction de garage notamment pour camping-car sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article N10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale de constructions admises est fixée comme suite :

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- La hauteur des dépendances et annexes de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

En secteur Nj : la hauteur est limitée à 3,5 mètres pour les abris de jardin ainsi que pour les autres constructions (locaux associatifs, sanitaires,...)

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

**Article N10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale de constructions admises est fixée comme suite :

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- La hauteur des dépendances et annexes de la construction principale ne peut excéder 4 m **à l'égout du toit**,
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

En secteur Nj : la hauteur est limitée à 3,5 mètres pour les abris de jardin ainsi que pour les autres constructions (locaux associatifs, sanitaires,...)

*N°31 – Il est proposé de modifier la rédaction de l'article N11 pour permettre de l'adapter aux modes de constructions actuels sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.*

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

**Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

## II. Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...)

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## III. Autres constructions

- Tous les matériaux de caractère précaire sont proscrits, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- L'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

## IV. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques blancs.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

### **Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

## II. Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...)

~~Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.~~

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

## III. Autres constructions

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures, ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel et prendront en compte le confort d'été.

Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

#### IV. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales, de grillage et murets traditionnels en pierres de pays qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les murs pleins sont interdits.

**II-7) Mise à jour de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnoles de l'Orne-Couterne Ce point est supprimé de cette modification car il a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté n°20A45 en date du 07/12/2020.**

Prise en compte de l'arrêté ministériel du 6 septembre 2018 annexé, approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnoles de l'Orne – Couterne affectant le territoire de la commune de La Ferté Macé, paru au journal officiel du 25/09/2018.

### III – Impact environnemental de la modification

En application de l'article L 104-1 du code de l'urbanisme et dans l'attente des décrets d'application, Flers Agglo va saisir pour avis l'autorité environnementale (AE) qui déterminera si une évaluation environnementale est nécessaire. A défaut de réponse de l'AE dans les deux mois à compter de la réception du dossier, l'évaluation environnementale sera exigée.

Il convient de préciser que la modification du PLU n'a pas d'incidence sur l'environnement car les modifications portent sur des terrains urbanisés (hameaux ou zones urbaines) et sur des aspects réglementaires sans incidence sur l'environnement.

Par ailleurs, en application de l'article R 122-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 n'a pas d'incidence ni sur les sites Natura 2000 qui sont situés sur les communes de Bellou en Houlme, Briouze, Champsecret, Athis Val de Rouvre, Berjou, Cahan et Ménil Hubert ni sur un site patrimonial remarquable. Par ailleurs il convient de rappeler que le PLU de La Ferté Macé n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet de modification sera soumis à l'avis de la Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

#### IV – Synthèse des surfaces

\*Le tableau ci-dessous tient compte de la correction de l'erreur matérielle, objet de la modification simplifiée n°2 en cours.

<b>ZONES</b>	<b>Surfaces en ha avant modification n°2*</b>	<b>Surfaces en ha après modification n°2</b>
<b>Zones Urbaines</b>	<b>361,51</b>	<b>358,94</b>
Ua	13,46	13,46
Ub	98,74	100,45
Uc	84,03	82,2
Ue	32,09	33,11
Uh	72,62	72,62
Uza	21,08	17,61
Uzar	4,67	4,67
Uzi	34,82	34,82
<b>Zones d'urbanisation</b>	<b>87,92</b>	<b>87,7</b>
1AUb	1,57	1,35
1AUc	15,08	15,08
1AUe	8,71	8,71
1AUza	21,14	21,14
1AUzi	9,45	9,45
2AU	23,87	23,87
2AUzi	8,1	8,1
<b>Zones Agricoles</b>	<b>827,02</b>	<b>827,02</b>
A	777,1	777,1
Aa	49,92	49,92
<b>Zones Naturelles</b>	<b>1453,32</b>	<b>1456,11</b>
N	1302,37	1305,16
Ns	43,38	43,38
Nh	27,55	27,55
Nv	0,78	0,78
Nl	78,6	78,6
Nj	0,64	0,64
<b>TOTAL de la surface communale</b>	<b>2 729,77</b>	<b>2 729,77</b>

## **V- Illustrations graphiques et annexes**

Sont joints au présent dossier :

- Liste des emplacements réservés modifiés
- Règlement écrit modifié
- Arrêté ministériel du 06/09/2018 approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnoles de l'Orne –Couterne.