

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 approuvée le 11/04/2024

PLU de LA FERTÉ-MACÉ

MODIFICATION n° 2

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du

SOMMAIRE GENERAL

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	11
ARTICLE 5 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.....	11
ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERÊT COLLECTIF.....	11
ARTICLE 7 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	15
ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE.....	16
ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	16
ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	17
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	17
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	17
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	18
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.....	18
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	18
ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19
ARTICLE Ua 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.....	20
ZONE UB	21
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	22
ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE.....	23
ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	24
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	24
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	24
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	25
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.....	25
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	25
ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	26
ARTICLE Ub 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.....	27

ZONE Uc	28
ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	29
ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE	30
ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	31
ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	31
ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL	32
ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	32
ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	33
ARTICLE Uc 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	34
 ZONE Ue	 35
ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	35
ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	35
ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE	36
ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	36
ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	37
ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	37
ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	37
ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	38
ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL	38
ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	38
ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	38
ARTICLE Ue 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	39
 ZONE Uh	 40
ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	40
ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	41
ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE	42
ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	42
ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	43
ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	43
ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	43
ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	43
ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL	43
ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	44
ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	45
ARTICLE Uh 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	45
 ZONE Uz	 46
ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	47
ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE	48
ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	49

ARTICLE Uz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	49
ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE Uz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	50
ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL	50
ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	50
ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	51
ARTICLE Uz 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	52
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	55
ARTICLE 1AU 3 –à 1AU13.....	55
ZONE 2AU.....	56
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	56
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	56
ARTICLE 1AU 3 –à 1AU13.....	56
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
ZONE A	58
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	58
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	58
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.....	60
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	60
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	61
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	61
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	62
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	62
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	62
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	63
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	64
ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	64
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	65
ZONE N.....	66
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	66
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	67
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.....	68
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	69
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	69
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	70
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	70
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.....	70
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	71
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	71
ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	72
ANNEXES	73



TITRE I – Dispositions générales



Ce présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-21 et suivants ainsi que R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA FERTÉ-MACÉ.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol ; nonobstant les dispositions du présent règlement :

I – Les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, visées à l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme suivants R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

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

Article R.111-4 : Desserte (sécurité des usagers, accès et stationnement)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

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

Article R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application des législations particulières sont mentionnées en annexe du présent dossier de PLU dans les pièces suivantes : « Liste des servitudes d'utilité publique » et « Plan des servitudes d'utilité publique ».

III – Les servitudes d'urbanisme

- Le Droit de Prémption urbain (DPU), institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants :

Article L.211-1

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

- Les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles L.430-1 et suivants :

Article L. 430-1

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7^e de l'article L. 123.1,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7:

Article L. 123-1-7

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A noter que :

Article L442-2

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

- 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 démoli, 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. »

- 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.

IV – Les opérations déclarées d'utilité publique

Conformément à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

V – Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « *Loi d'Orientation pour la Ville* » ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la « *Protection et la mise en valeur des paysages* » ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au « *Renforcement de la protection de l'environnement* » ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*" ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'isolation acoustique des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;
- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51)
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement et le décret d'application n°2001-1216 du 20.12.2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et/ou forestières**.

I – Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Zone Ua** : Zone Urbaine de forte densité correspondant au secteur historique de la ville ;
- **Zone Ub** : Zone Urbaine de densité moyenne regroupant les extensions successives du centre ancien ainsi que les faubourgs ;
- **Zone Uc** : Zone Urbaine de densité faible comprenant les extensions pavillonnaires récentes ;
- **Zone Ue** : Zone Urbaine à vocation d'équipement (hospitalier, de santé, scolaire ou liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs); qui permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- **Zone Uh** : Zone Urbaine correspondant aux hameaux et aux unités de bâti dense situés en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques constructions neuves sont encore possibles ;
- **Zone Uz**: Zone Urbaine d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone d'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. La zone Uz comprend deux sous-secteurs : **un sous-secteur Uza**, pour les activités non nuisantes, et **un sous-secteur Uzi**, pour les activités nuisantes dans lequel les établissements industriels peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques. Un **secteur Uza**, comprend les zones inscrites à l'Atlas des zones inondables (juillet 2004) et susceptibles d'être soumises aux risques d'inondation.

II – Les **zones d'urbanisation future** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines. Elles sont à l'origine naturelles et seront urbanisées par des opérations groupées.

La **Zone 1AU** est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagements spécifiques, cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUe = Ue...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

- **Zone 1AUb** : Zone non équipée réservée à l'urbanisation future de moyenne densité, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, de commerce et de service liés à la vie du quartier ;
- **Zone 1AUc** : Zone non équipée réservée à l'urbanisation future de faible densité, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, de commerce et de service liés à la vie du quartier ;

- **Zone 1AUe** : Zone non équipée réservée à l'urbanisation future, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble affectées aux équipements qu'ils soient hospitalier, de santé, scolaire ou liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
- **Zone 1AUv** : Zone non équipée destinée à l'accueil des gens du voyage ;
- **Zone 1AUz** : Zone non équipée réservée à l'urbanisation future, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble à vocation d'activités. La zone 1AUz comprend deux sous-secteurs : **un sous-secteur 1AUza**, pour les activités non nuisantes, et **un sous-secteur 1AUzi**, pour les activités nuisantes.
- **Zone 2AU** : Zone non équipée réservée à l'urbanisation future à moyen ou à long terme. Sont exclues de cette zone toutes opérations et utilisations du sol qui compromettraient la vocation de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de P.L.U..

III – Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV. Elles identifient les espaces directement liées avec l'activité agricole.

- **Zone A** : Zone de protection de l'économie agricole couvrant les espaces ruraux de la commune. Seules les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées. Le changement des destinations des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

IV – Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

- **Zone Nh** : Zone correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Dans ce secteur, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages...et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
- **Zone N** : Zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces et milieux naturels et des paysages ainsi que la prévention des risques d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, à l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux. De même, peuvent être admis les chemins pour les piétons et les cycles et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (bancs, panneaux d'information, parcours sportifs...)
- **Zone Ns** : Zone soumise à une protection stricte en raison de la richesse et de la sensibilité du site naturel et/ou de son intérêt patrimonial (point de captages d'alimentation en eau potable) ;
- **Zone Nv** : Zone autorisant le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les aménagements et constructions destinés aux services de ce secteur.
- **secteur Nj** : ce secteur est réservé à l'aménagement des jardins collectifs (tels que les jardins familiaux),
- **secteur Ni** : secteur destiné à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Dans le secteur inondable, identifié dans l'atlas des zones inondables annexé à ce règlement, toute construction est interdite.

Par ailleurs, les documents graphiques comportent les informations suivantes :

- les **terrains classés comme « espaces boisés classés à conserver ou à créer »** (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les **emplacements réservés** (ER) aux voies et ouvrages publics, aux liaisons douces, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- les **éléments du paysage à protéger** au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

En application des dispositions de l'article L.123-1-13, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures **rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes**.

L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1) et 2) des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERÊT 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 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.

ARTICLE 7 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En application de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service Régional de l'Archéologie
13 bis, rue de Saint Ouen – 14 052 CAEN Cedex 04
tel : 02-31-38-39-40 fax : 02-31-23-84-65

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.



TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines



ZONE Ua**Caractéristiques générales :**

La zone Ua correspond au secteur historique de la ville marqué par une densité forte des bâtiments.

Les constructions sont implantées en alignement, et caractérisées par des façades de pierres de grès et de granit, aux couvertures essentiellement en ardoises. Les parcelles y sont de petite taille et souvent totalement occupées.

Elle a une vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat afin d'assurer la diversité et la mixité urbaine caractérisant un centre ville : les habitations et les dépendances, les commerces, les bureaux, les services et le petit artisanat compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les installations ou les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations ;
- Les activités relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leur extension, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ; si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
- les constructions à usage d'entrepôt et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ainsi que les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants ;
- les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;

- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I. - Rappels

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 c, d, du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R- 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ;
- Le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur dans les autres bois et bosquets ;
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation ;
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers ;

- Les postes de peinture ou les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve que ces installations soient liées à des garages ou stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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 ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

I. - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

II. - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. – Défense - incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

V. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE 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 ;

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des jardins publics... ;

- Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement ;
- Dans tous les autres cas, la distance d'implantation d'un bâtiment doit respecter au moins la différence d'altitude entre le point le plus haut et l'alignement opposé le plus proche ;
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées ;
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE Ua 10 - 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 UA6 et UA7 :
- La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 18 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 5, y compris les combles aménageables (R + 3 + C).
- Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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.
 Il est précisé que les haies seront composées d'essences diversifiées afin d'interdire les haies mono-spécifiques ;
- 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.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de surface de plancher, 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 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 de plancher 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 de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²
- Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher 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 auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes (privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales comparables (voir liste en annexe).

ZONE Ub**Caractéristiques générales :**

La zone Ub correspond aux quartiers périphériques du centre ancien, regroupant les extensions successives du bourg et les faubourgs, marquée par une densité moyenne.

Les constructions sont implantées en alignement, et caractérisées par des façades de pierres de grès et de granit, aux couvertures essentiellement en ardoises, toutefois les parcelles sont plus grandes, les cœurs d'îlots sont souvent peu occupés, de grandes propriétés y été établies, certaines subsistent, d'autres ont été divisées.

Cette zone comprend aussi des établissements artisanaux ou industriels. Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les installations ou les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations ;
- Les activités relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leur extension, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ; si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
- les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ainsi que les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants ;
- les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 c, d, du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R- 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ;
- Le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur dans les autres bois et bosquets
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation ;
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers ;
- Les postes de peinture ou les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve que ces installations soient liées à des garages ou stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE****I. - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

II. - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. – Défense - incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

V. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE 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.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics...

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

- Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.
- Dans le cas où aucun alignement de fait n'existe, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain, peuvent être autorisées en vertu de l'article 4 du Titre 1
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 15m 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.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 800m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 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 constructions est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R + 2 + C).
- Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 couverture 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.

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.

Il est précisé que les haies seront composées d'essences diversifiées afin d'interdire les haies mono-spécifiques.

- 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.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de surface de plancher, 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 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 de plancher 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 de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²
- Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher 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 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 auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au delà de la bande de 15m, et si la superficie de la parcelle est supérieure à 600m², un espace vert planté d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagé.

Les plantations existantes (privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales comparables (voir liste en annexe).

ZONE Uc**Caractéristiques générales :**

La zone Uc II correspond aux extensions pavillonnaires marquées par une densité faible.

Les constructions sont récentes composées de bâtiments modestes soit isolés en milieu de parcelle, soit accolés deux à deux ou en bandes, les façades sont généralement enduites et les couvertures en ardoises ou en tuiles.

Cette zone est réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les installations ou les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations ;
- Les activités relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leur extension, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ; si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
- les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ainsi que les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants ;
- les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 c, d, du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R- 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ;
- Le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur dans les autres bois et bosquets
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation ;
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers ;
- Les postes de peinture ou les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve que ces installations soient liées à des garages ou stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE****I. - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

II. - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. – Défense - incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

V. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain non desservi par les réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales doit avoir une superficie de 800 m² minimum.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE 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.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics...

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées), ou dans la continuité des bâtiments existants sur la parcelle.

Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.

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

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 de l'alinéa ci-dessus 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 qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, excepté pour les annexes (garages, abris de jardin).

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R + 2 + C) avec un maximum de 12 mètres.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus de 0,60m le niveau le plus haut du terrain dans l'emprise de la construction

Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 faitage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faitages des bâtiments voisins.
- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle 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 de tonalité identique, tuiles brunes nuancées ou matériau de forme de 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.

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.

Il est précisé que les haies seront composées d'essences diversifiées afin d'interdire les haies mono-spécifiques.

- 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.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de surface de plancher, 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 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 de plancher 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 de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²
- Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher 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 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 auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Pour les lotissements, un (des) espace(s) commun(s) sera (ou seront) réalisé(s).

Il devra être aménagé un espace vert planté d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes (privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales comparables (voir liste en annexe).

ZONE Ue**Caractéristiques générales :**

La zone Ue est une zone urbaine destinées 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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Tout type de construction et installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue-2) ;
- les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 c, d, du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R- 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ;
- Le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur dans les autres bois et bosquets
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et la gardiennage des établissements implantés dans la zone à condition d'être intégrées au projet d'équipement
- L'aménagement, la réfection ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les chaufferies et installations diverses nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la présente zone ;
- Les postes de peinture ou les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve que ces installations soient liées à des garages ou stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE****I. - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

II. - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. – Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. – Défense - incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

V. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Pour les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, et à défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum, à compter de cet alignement.

Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article Ue 7) s'appliquent.

Toutefois, des implantations peuvent être admises dans cette marge lorsque la construction est de faible importance, telle que des kiosques de gardien, transformateur, hall d'accueil...etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès.

Si la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état édifié à moins de 5 m de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de celui-ci.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 5m.

La marge d'isolement ne s'applique pas au droit des bâtiments voisins existants, implantés sur la limite séparative des deux terrains. Dans ce cas, les constructions peuvent être adossées aux murs pignons existants sans excéder leurs dimensions.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront satisfaire aux exigences de sécurité.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'un bâtiment est fixée par rapport au terrain naturel
- La hauteur totale d'une construction **ne doit pas excéder 18 mètres**, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « Haute Qualité Environnementale ».

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.
- Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales de type bocager. Il est précisé que les haies seront composées d'essences diversifiées afin d'interdire les haies mono-spécifiques.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

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.

Concernant les deux-roues, il doit être aménagé des places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction. Les places doivent être facilement accessibles. La surface minimale exigée pour une place de deux-roues est de 1 m².

ARTICLE Ue 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes (privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales comparables (voir liste en annexe).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons), celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

ZONE Uh**Caractéristiques générales :**

La zone Uh correspond aux hameaux et aux unités de bâti dense situés en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques constructions neuves sont encore possibles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les installations ou les utilisations du sol qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations ;
- Les activités relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leur extension, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ; si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
- les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ainsi que les aménagements et les extensions de bâtiments agricoles existants ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les surfaces de vente commerciale supérieures à 100m².

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 c, d, du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R- 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ;
- Le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur dans les autres bois et bosquets
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation ;
- Les postes de peinture ou les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve que ces installations soient liées à des garages ou stations services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE****I. - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

II. - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

II. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, en l'absence de réseau d'eau usées ou en cas de réseau insuffisant, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 800 m².

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE 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...)

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.

Dans le cas où aucun alignement de fait n'existe, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans la continuité des bâtiments existants sur la parcelle.

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

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance d'implantation entre le bâtiment et la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la distance entre le point le plus haut du bâtiment et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si les bâtiments voisins, construits à l'alignement, jouxtent une limite séparative, les constructions doivent s'implanter le long de cette limite.

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.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 800m².

ARTICLE Uh 10 - 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 Uh6 et Uh7 :

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

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

Toutefois, dans le cas d'extension, la hauteur pourra atteindre celle des bâtiments existants lorsque leur hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus de 0,60m le niveau le plus haut du terrain dans l'emprise de la construction

Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 similaire à celle 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.
 - de type tuiles brunes nuancées ou matériau de forme et tonalité identique.
- Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc, gris ardoise, ou brunes 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.

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 2,00 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. Il est précisé que les haies seront composées d'essences diversifiées afin d'interdire les haies mono-spécifiques.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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, 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 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 de plancher 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 de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²
- Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher 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.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Il devra être aménagé un espace vert planté d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 800 m².

Les plantations existantes (privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales comparables (voir liste en annexe).

ZONE Uz**Caractéristiques générales :**

La zone Uz correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services...

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Uza, destiné aux activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement ;
- Un sous-secteur Uzi, destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature.

Un secteur Uza_r est décliné sur les secteurs concernés par un risque d'inondation, conformément à l'atlas des zones inondables (mis en annexe).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Uz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Tout type de construction et installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toute construction à usage d'habitation autre que le cas visé à l'article Uz-2) ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2.c du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

En secteur Uza :

- les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

En secteur Uza_r :

- toute nouvelle construction quel que soit l'usage.

ARTICLE Uz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 c, d, du Code de l'Urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R- 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ;
- Le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur dans les autres bois et bosquets
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées à la direction, la surveillance et la gardiennage des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées ou accolées aux bâtiments à usage d'activité ;
- L'aménagement, la réfection ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 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.

En zone Uza, :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU prenant en compte le risque dans la limite du plafond de 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques ;
- Le changement de destination peut-être autorisé s'il n'a pas pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques ou d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter les conséquences du risque ;
- Les reconstructions à l'identique si le sinistre n'est pas dû à l'inondation.

En secteur Uzi :

- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients qui peut présenter leur exploitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE****I. -Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de elle manière que l'accès des véhicules et des poids lourds puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur al voie principale ;
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès directement le long de la déviation et sur la RD916.

II. - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5m de large pour les voies de desserte et d'au moins 6m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. – Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les entreprises ou exploitation dont l'activité peut présenter des risques de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent installer des dispositifs de protection adaptés (réservoir de coupure, disconnecteur...).

II. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire de la station d'épuration.

III. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

V. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

ARTICLE Uz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Uz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE 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 visés 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 désignées, 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,...).

ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

En secteur Uzi :

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ua, Ub, Uc, Ue et Uh, comptée à l'intérieur de la zone Uzi et fixée comme suit :
 - 10 m pour les installations classées soumises à déclaration
 - 30 m pour les installations soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.
- Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement

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

ARTICLE Uz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter une distance minimale de 5m les une par rapport aux autres. Elles devront obéir aux normes de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 20 mètres, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues. Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 ;

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.

II. – Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures seront constituées de haies vives d'essence locale (voir liste en annexe) ou de grilles ou grillages doublés d'une haie. Il est précisé que les haies seront composées d'essences diversifiées afin d'interdire les haies mono-spécifiques.

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.

ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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, 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 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 de plancher 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 de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m²
- 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 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 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 auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uz 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Il devra être aménagé un espace vert planté d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Une marge de recul de 3m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques sera engazonnée.

Les aires de stationnement en bordure des voies publiques ou privées et des emprises publiques feront obligatoirement l'objet d'un traitement paysagé.

Les plantations existantes (privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales comparables (voir liste en annexe).



TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser



ZONE 1AU**Caractéristiques générales :**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

On distingue :

- Le secteur 1AUb
- Le secteur 1AUc
- Le secteur 1AUe
- Le secteur 1AUh
- Le secteur 1AUza
- Le secteur 1AUzi

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUe = Ue...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2) suivant.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des infrastructures, constructions et aménagements de service public et relevant d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification des annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- **Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous les réserves cumulatives suivantes :**

Respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques éventuelles ;

Que l'urbanisation de la zone se conçoive en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) sauf pour les zones dont la superficie est supérieure à un hectare. Dans ce cas, l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs tranches ;

Chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et de réseaux divers).

- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés ;

ARTICLE 1AU 3 –à 1AU13

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

ZONE 2AU**Caractéristiques générales :**

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de PLU.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sont permises sous conditions.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AU 2).

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des infrastructures, constructions et aménagements de service public et relevant d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- Les équipements d'infrastructure ayant pour vocation à desservir les futures constructions ;
- Les aménagements, les extensions des bâtiments ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant et de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 1AU 3 –à 1AU13

Ces articles ne sont pas réglementés.



TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A**Caractéristiques générales :**

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le changement des destinations des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Le secteur Aa est une zone agricole où toute construction est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2) et notamment :

- les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole,
- les habitations non liées aux besoins des exploitations agricoles,
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services,
- le stationnement isolé des caravanes
- les constructions nouvelles et extensions situées en zone inondable.

En secteur Aa :

- Toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;

- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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 exploitant et sous réserve que :
 - l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas 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 moins de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent, sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant ;
 - Que l'emprise au sol totale des bâtiments annexes n'excède pas 60 m². Dans le cas où l'emprise au sol totale des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est supérieure à 60 m², 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 m² 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.
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. – Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. – Assainissement

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

III. – Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

IV. – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

- Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.
- Le long des voies classées à grande circulation (RD18, RD916, RD908 et RD916), les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 75 mètres de l'alignement.
- Le long des routes départementales autres que celles citées ci-dessus, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15m.
- Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.
- les extensions des locaux d'habitation ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il devra être implanté à 4 mètres minimum de la limite séparative la plus rapprochée ($L >$ ou égale 4 mètres).

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...);
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...);
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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 qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - 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 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.

- 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.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
- les constructions devront s'inscrire le mieux possible par leur aspect extérieur (respect des matériaux et des couleurs traditionnels) et leur qualité architecturale dans le site, le paysage et leur environnement direct ;
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
- l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

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...).

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 pierre de pays qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans le département.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.



TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N**Caractéristiques générales :**

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- **secteur Nh** qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones ;
- **secteur Ns** qui concerne le territoire soumis à une protection stricte en raison de la richesse et de la sensibilité du site naturel et/ou de son intérêt patrimonial ;
- **secteur Nv** : Zone autorisant le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les aménagements et constructions destinés au services de ce secteur.
- **secteur Nj** : ce secteur est réservé à l'aménagement des jardins collectifs (tels que les jardins familiaux),
- **secteur Ni** : secteur destiné à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Dans le secteur inondable, identifié dans l'atlas des zones inondables annexé à ce règlement, toute construction est interdite.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - 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 R-442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les extensions situées en zone inondable.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**I. - Rappels**

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

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

Dans le **secteur Ns**, ne sont autorisées que :

- à 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 m² 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 m² pour changer de destination. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :
 - qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine, du côté opposé aux bâtiments agricoles et sans élévation du bâtiment principal ;
 - que sa surface soit limitée à 30 % de la surface de plancher 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 m² d'emprise au sol ;
 - qu'il ne crée pas de nouveaux logements.
- la réalisation d'abris pour animaux, à usage non professionnel, réalisés en constructions légères intégrées au paysage ;
- Les annexes aux habitations (les piscines, les garages, les abris de jardins...), sous réserve que :

- Ces annexes soient implantées à moins de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent, sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
 - Que l'emprise au sol totale des bâtiments annexes n'excède pas 60 m². Dans le cas où l'emprise au sol totale des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est supérieure à 60 m², 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'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.

Dans **la zone Nv** :

- L'aménagement de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les aménagements et constructions destinées au service de ce secteur.
- 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.

Dans **la zone Ni** : sont exclusivement autorisés :

- Les jardins collectifs et les installations nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, locaux associatifs...)

Dans **le secteur NI sont exclusivement autorisés** :

Rappel : Toute nouvelle construction est interdite en zone inondable.

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les équipements légers liés aux activités de loisirs et de tourisme et à la gestion du plan d'eau.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- le changement de destination des installations existantes à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur NI.
- l'extension des activités existantes

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les habitations doivent être desservies par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre

l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

I. – Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. – Assainissement

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet .

Les aménagements ou installations seront autorisés sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

III. – Défense incendie

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

IV. – Autres réseaux

Pour toute aménagement ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain devra présenter une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

- Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas trois mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.

- Le long des voies classées à grande circulation (RD18, RD916, RD908 et RD916), les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 75 mètres de l'alignement.
- Le long des routes départementales autres que celles citées ci-dessus, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15m.
- Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.
- les extensions des locaux d'habitation ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il devra être implanté à 4 mètres minimum de la limite séparative la plus rapprochée ($L >$ ou égale 4 mètres).

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) ;
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes...) ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, 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 qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception du **secteur Nh** où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE N 10 - 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 des constructions admises est fixée comme suit :

- 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,...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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...).

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 pierre de pays qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures (murets de pierres sèches) identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.

Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans le département.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.



ANNEXES



ANNEXE 1 : Définitions

ANNEXE 2 : Atlas des zones inondables – DIREN – mise à jour en juillet 2004

ANNEXE 3 : Liste des essences locales

ANNEXE 1 :

DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent de lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du P.L.U.. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...).

Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT .

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

Cas particuliers : Pour les constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère, seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

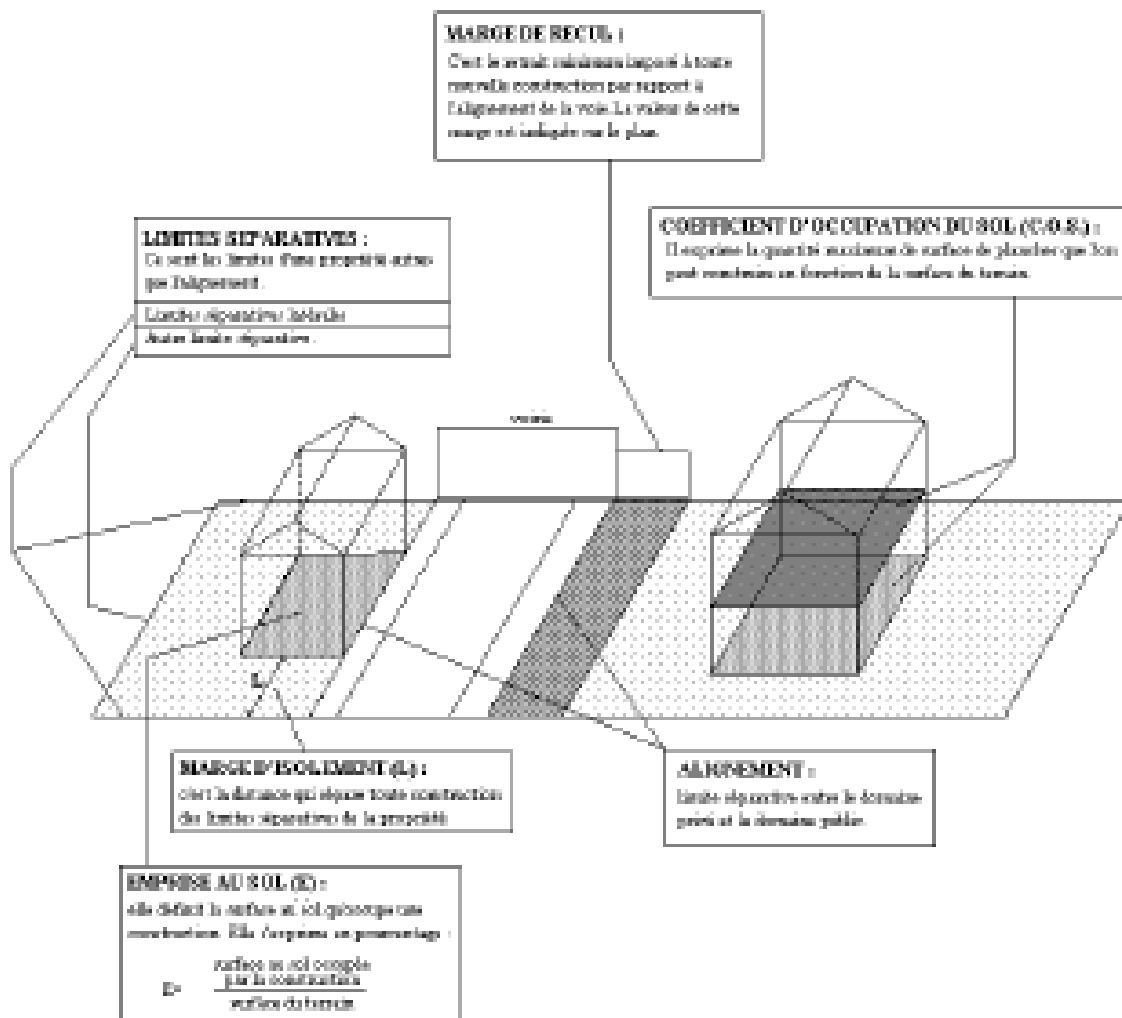
L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...). De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse.



INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, .etc entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

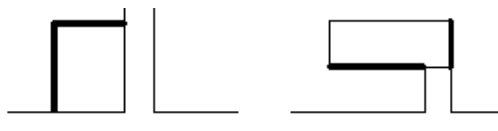


Fig 1

Fig 2

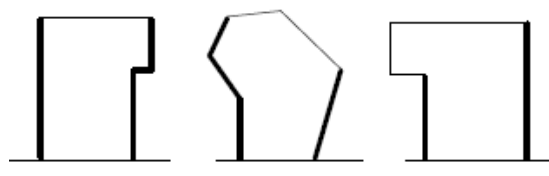


Fig 3

Fig 4

Fig 5

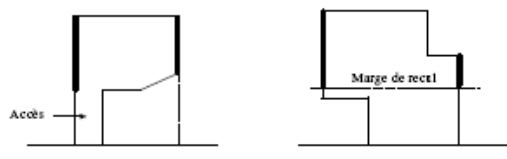


Fig 6

Fig 7

LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Uzi, secteur dans lequel toutes les activités économiques sont autorisées).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

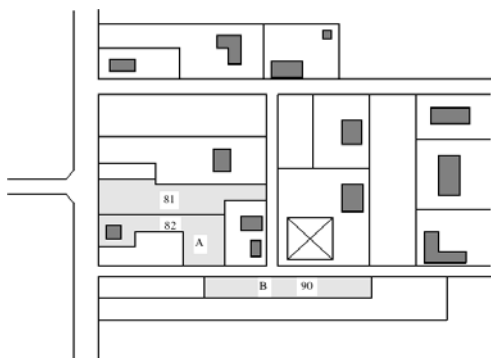
TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

UNITE FONCIERE (ou TERRAIN) :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES A URBANISER :

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle Uz.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

Ce zonage se justifie parce que les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées peuvent générer des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des déviations) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :Ua, Ue, ...).

ANNEXE 2 :

Atlas des zones inondables

ANNEXE 3 :

Essences recommandées

Recommandations d'essences pour la plantation d'haies champêtres

Facteur de bien être, le paysage est un marqueur fort d'appartenance. Au même titre que l'architecture ou les traditions, les éléments paysagers du territoire font partis de notre culture locale. La présence de l'arbre est particulièrement marqué sur le territoire du Parc Normandie-Maine. Cette présence se manifeste tout particulièrement à travers les différents bocages et leurs haies champêtres.

Vous voulez planter une haie champêtre pour délimiter votre parcelle et créer une barrière visuelle chez vous ? Voici quelques petits conseils.

1 Conserver et préserver les éléments paysagers existants

Avant toute chose, regarder et identifier les arbres et arbustes déjà présents sur votre parcelle. Ils peuvent déjà vous fournir une première base pour créer votre clôture alors éviter au maximum de les abattre. En effet, ils vous permettront de gagner un peu de temps car il faut une dizaine d'année pour reconstituer une végétation.

2 S'inspirer de l'existant

Regarder les essences présentes dans les haies champêtres près de chez vous. Vous y retrouverez de nombreuses essences locales. Cette palette végétale pré-existante est favorable à la biodiversité locale et adaptée aux caractéristiques du territoire. N'hésitez pas à vous en inspirer pour composer votre haie.

3 Maximiser la diversité

Diversifier les essences plantées est un gage d'adaptation de votre plantation. C'est l'occasion d'accueillir et d'observer une grande diversité d'espèces dans votre jardin : oiseaux, pollinisateurs, hérissons, ... C'est également l'occasion de découvrir une haie changeante au fur et à mesure des saisons ! En effet certaines essences vont perdre leurs feuilles en hiver, d'autres vous fourniront des fruits en été, ...

Nous vous proposons ici une liste d'essences locales que nous utilisons pour nos projets de plantations : des arbres de hauts jets, des arbres intermédiaires et des arbustes. Pensez toujours à choisir vos essences en fonction des caractéristiques du sol et votre exposition.

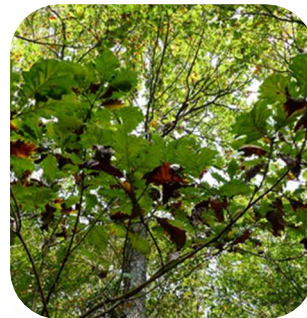
ARBRES DE HAUT-JET



Châtaignier commun



Chêne pédonculé



Chêne sessile



*Hêtre commun



Merisier vrai



Noyer commun

ARBRES INTERMEDIAIRES



Charme



Bouleau verruqueux



Érable champêtre

*Sur les versants exposés nord

ARBRES INTERMÉDIAIRES - suite



Pommier sauvage



Saule blanc



Tilleuil à petites feuilles



Bouleau pubescent



Nerprun purgatif



Poirier sauvage

ARBUSTES



Bourdaïne



Cornouiller mâle



Fusain d'Europe

ARBUSTES - suite



Troène



Sureau noir



Saule marsault



Houx



Néflier commun



Noisetier commun



Prunellier



Viorne lantane



Cornouiller sanguin



*Orme champêtre



Saule osier



Saule roux

*En haut jet