

Département de  
l'Orne (61)

## ARGENTAN INTERCOM

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1

## 4. Règlement

*Modification du PLUi  
Document pour enquête publique*

*Pour le Président  
Le Vice-Président délégué à l'urbanisme et à l'aménagement  
Michel LERAT*

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire d'ARGENTAN INTERCOM, formant l'ancienne Communauté de Communes du Pays d'Argentan (12 communes d'Argentan, de Sarceaux, de Fontenai-sur-Orne, de Sévigny, de Bailleul, de Juvigny-sur-Orne, de Sai, d'Aunou-le-Faucon, de Marcei, de Saint-Loyer des Champs, de Saint Christophe-le-Jajolet et de Vrigny).

## **ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L-123 et suivants et R-123 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.
- 4) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 5) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLUi, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

### o **Les Zones Urbaines (U)**

Sont 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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UE, UM, UP, UV, UT, UZ).

○ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

○ **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

#### **ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

○ **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLUi sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies et alignements d'arbres remarquables, vergers ou boisements d'intérêt, le patrimoine bâti isolé remarquable, les ensembles bâtis remarquables, les jardins et parcs arborés remarquables, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Le présent règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Au titre de l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme, tout travaux ayant pour objet de détruire un élément patrimonial ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **Patrimoine bâti remarquable**

Le PLUi identifie :

- Des ensembles urbains patrimoniaux (cœurs de bourg UA ou villages présentant une architecture rurale vernaculaire préservée indicés « p »).
- Des éléments de patrimoine ponctuel particulièrement remarquables (châteaux, manoirs ou maisons bourgeoises présentant des décors et associés parfois à leurs parcs, ...).

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

#### **Patrimoine végétal**

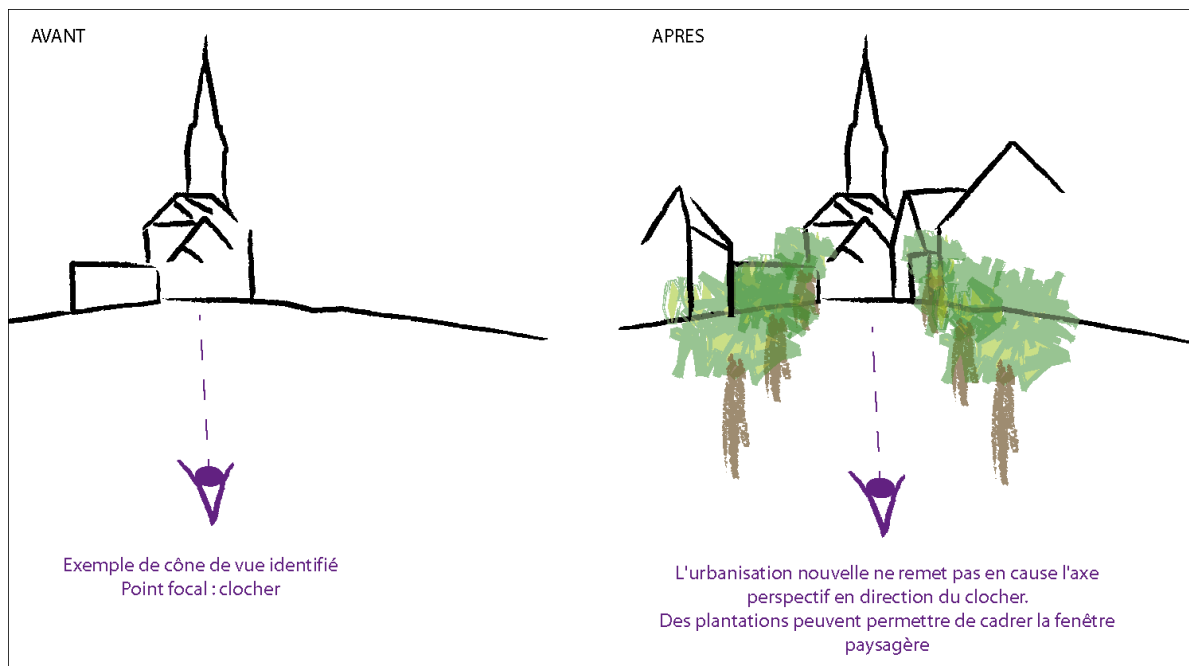
Le PLUi identifie :

- Des éléments linéaires ou surfaciques liés aux alignements d'arbres, haies, boisements, vergers ou parcs.

Ces éléments de paysage doivent être préservés. Toutefois, en cas de nécessité liée à des questions de salubrité, de sécurité, d'entretien courant ou de modification / création d'accès, un arrachage pourra exceptionnellement être autorisé. En tant que mesure compensatoire, il sera demandé à ce qu'une haie ou un alignement soit replantée dans des proportions identiques (linéaire équivalent). La replantation de haie devra avoir lieu dans l'année de l'arrachage en période favorable à la reprise des végétaux (automne). Concernant particulièrement les haies, un travail d'entretien végétal est autorisé, dans la mesure où celui-ci est justifié (recépage par exemple).

#### **Les cônes de vue à préserver**

Les éventuelles urbanisations situées dans un cône de vue identifié au plan de zonage devront préserver la percée ou transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.



o **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial souple** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en jaune, est interdit le changement de destination en logement ou en hébergement pour les commerces de détails existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en violet, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement, en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou en bureau pour les commerces de détails existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de deux ans, le changement de destination en activité de service qui accueille une clientèle ou en bureau est alors autorisé. En revanche, le changement de destination en logement est, quant à lui, interdit après cette période des deux ans.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

- **Les zones humides**

Toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique et les caractéristiques des zones humides, dont notamment toute action d'affouillement ou d'exhaussement de sol est interdite, sauf si elle est nécessaire à la restauration, à l'entretien et la préservation de ces milieux ou à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration d'une continuité écologique ou si les travaux sont reconnus d'intérêt général.

- **Les zones de sensibilité archéologique**

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent en annexe du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimums d'emprise au sol variables selon les secteurs).

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sur l'ensemble du territoire (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine.

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la DRAC de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN CEDEX 04) soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Communauté de Communes ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.

- **Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5 II-4<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Le présent règlement soumet certaines opérations à la réalisation d'un programme de logements respectant les objectifs de mixité sociale que s'est fixé la commune, pour l'ensemble des zones U et AU à vocation « mixte ».

- **Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques :**

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

## **ARTICLE 5 / DEFINITIONS**

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions ci-après qui constitue partie intégrante du règlement.

### **Accès :**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur

la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

### **Agglomération :**

Les secteurs d'agglomération sont délimités par les positions des panneaux d'entrées d'agglomération.

### **Annexe :**

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien...).

*Petit éolien : « Le « petit éolien » se rapporte aux éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 mètres (pales non comprises). Le code de l'urbanisme ne soumet pas ces machines ni à la formalité du permis de construire, ni à la formalité de la déclaration de travaux. Toutefois, considéré comme annexe, le petit éolien devra répondre aux normes d'implantation au même titre que n'importe quelle autre annexe »*

### **Attique :**

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

### **Auvent :**

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

### **Balcon :**

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

### **Clôtures :**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclôser un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

### **Commerce de proximité :**

Le commerce de proximité est défini comme l'ensemble des commerces de quotidienneté. Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries, coiffeurs, fleuristes et pharmacies...

### **Contigu :**

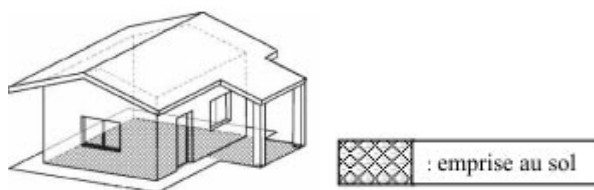
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

### **Cours d'eau :**

Tout chenal superficiel ou souterrain dans lequel s'écoule un flux continu ou temporaire.

### **Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction. Les débords et surplombs doivent être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien. Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs.





### **Extension :**

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente préférentiellement une liaison fonctionnelle.

### **Hauteur :**

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

- La **hauteur maximale** d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'un projet présentant une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

### **Limite de voie ou d'emprise :**

La limite de voie ou d'emprise, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins publics, parcs publics, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), la voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### **Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise telle que définie ci-avant (*cf. définition limite de voie ou d'emprise publique*).

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise.

### **Nu de la façade :**

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul définies à l'article 6 des différentes zones, sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

### **Surface de plancher :**

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

### **Surfaces végétalisées :**

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises.

### **Voie :**

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

## **ARTICLE 6 / ADAPTATIONS MINEURES**

### **Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

## **ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE**

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux...) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol

#### **ARTICLE 8 / RESTAURATION DE BATIMENTS**

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée dans le respect des surfaces existantes, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait,
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **ARTICLE 10 / PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire des communes de :

- ARGENTAN
- AUNOU LE FAUCON
- BAILLEUL
- FONTENAI SUR ORNE
- JUVIGNY SUR ORNE
- MARCEI
- SAI
- SAINT CHRISTOPHE LE JAJOLET
- SAINT LOYER DES CHAMPS
- SARCEAUX
- SEVIGNY
- VRIGNY

#### **ARTICLE 11 / RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN**

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

## **ARTICLE 12 / PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION ORNE AMONT**

De manière générale, au sein de l'ensemble des zones du règlement,

- En zones rouges, identifiées sur le plan des servitudes
  - o Sont interdits :
    - Les constructions nouvelles destinées à accueillir spécifiquement des personnes à mobilité réduite,
    - Les constructions nouvelles sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - Les constructions de bâtiments agricoles,
    - L'aménagement et l'extension de structures agricoles légères,
    - Les extensions des bâtiments existants,
    - La création de sous-sols,
    - Les clôtures, ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - Tout type d'exhaussements et affouillements de sol (quelles que soient leur emprise, hauteur ou profondeur), sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - Les aires de stationnement,
    - Les terrains de campings et aires d'accueil pour les gens du voyage,
    - Le stockage de fumier au champ...
  
- En zones orange, sur le plan des servitudes
  - o Sont interdits :
    - Les constructions nouvelles destinées à accueillir spécifiquement des personnes à mobilité réduite
    - Les constructions nouvelles sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - La création de sous-sols,
    - Les clôtures, ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - -tout type d'exhaussements et affouillements de sol (quelles que soient leur emprise, hauteur ou profondeur), sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - Les aires de stationnement,
    - Les terrains de campings et aires d'accueil pour les gens du voyage,
    - Le stockage de fumier au champ...
  
- En zones bleues, identifiées sur le plan des servitudes
  - o Sont interdits :
    - Les constructions nouvelles destinées à accueillir spécifiquement des personnes à mobilité réduite
    - Les constructions nouvelles sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
    - La création de sous-sols,
    - Les clôtures, ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue sauf exceptions précisées au règlement du PPRi

- Tout type d'exhaussements et affouillements de sol (quelles que soient leur emprise, hauteur ou profondeur), sauf exceptions précisées au règlement du PPRi
- Les terrains de campings et aires d'accueil pour les gens du voyage,
- Le stockage de fumier au champ...

Pour les zones rouge, orange et bleues, les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés sous conditions particulières sont précisées au sein du règlement du PPRi.

#### **ARTICLE 13 / RISQUE REMONTEE DE NAPPES**

- **Au sein des secteurs pour lesquels l'étude de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux laisse apparaître des débordements de nappes observés**, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :
  - Les exhaussements de sols
  - Les constructions nouvelles, en dehors des bâtiments agricoles ne présentant pas de sous-sol
- **Au sein des secteurs pour lesquels l'étude de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux laisse apparaître une profondeur de nappe comprise entre 0 et 2.5 mètres**, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :
  - Les sous-sols
  - Les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux

#### **ARTICLE 14 / RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN, hors PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION ORNE AMONT**

- **Au sein des secteurs de prédisposition très forte**, secteurs figurant aux documents graphiques du règlement, sont interdits :
  - Les constructions nouvelles
  - En secteur déjà bâti, les extensions des constructions existantes et leurs annexes entraînant l'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- **Au sein des autres secteurs soumis à un risque glissement de terrain**, des études complémentaires pourront être exigées.

#### **ARTICLE 15 / RISQUE CAVITES SOUTERRAINES**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques du règlement, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Sont exemptées de la disposition précédente :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve de présenter un caractère limité (30% d'emprise au sol maximum) et sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes exposées
- Les annexes non habitables sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes exposées

## **ARTICLE 16 / RISQUE CHUTES DE BLOCS**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement comme prédisposés au risque chute de blocs :

- Les constructions nouvelles sont interdites dans un rayon de 100 mètres environ autour de ces zones prédisposées. La distance de 100 mètres peut être adaptée en fonction de la nature des terrains et de la hauteur de la falaise, après réalisation d'une étude particulière.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de présenter un caractère limité et de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes exposées.

## **ARTICLE 17 / RISQUE SISMIQUE**

Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.

## **ARTICLE 18 / RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES**

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.* »

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Extrait du Rapport de Présentation :

### « CARACTERE DES ZONES U »

Sont 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. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et UB) et les zones urbaines spécialisées (UC, UE, UO, UP et UT).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-ville d'Argentan et centres-bourgs ruraux). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle comprend les secteurs : **UAa** (centre-ville d'ARGENTAN) et **UAb** (centres-bourgs ruraux).

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle comprend les secteurs :

- **UBa** : périphérie immédiate du centre-ville d'ARGENTAN. Secteur hétérogène regroupant formes d'habitat pavillonnaires et denses, grands équipements (hôpital, gare, pl. du Champ de Foire) entre le centre-ville et les éléments le ceinturant (rue des Petits Fossés, voie ferrée, Orne, rue du Paty...).
- **UBb** : quartiers pavillonnaires périphériques de la ville d'ARGENTAN.
- **UBc** : quartiers d'extension urbaine sous forme de grands ensembles à ARGENTAN.
- **UBd** : quartier des Trois Croix à ARGENTAN.
- **UBe** : extensions « lâches » des centres-bourgs ruraux (extensions linéaires ou habitat pavillonnaire récent).

La zone **UE** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone **UM** correspond à un règlement spécifique à l'ensemble de la caserne militaire Lescot à ARGENTAN.

La zone **UP** correspond à un secteur spécifique pour les constructions, installations et aménagements liés au centre de détention d'ARGENTAN ;

La zone **UT** est destinée à recevoir les constructions, installations et aménagements liés aux équipements d'hébergement touristique et de loisirs.

La zone **UV** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir les constructions, installations, aménagements nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.

La zone **UZ** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires). La zone UZ comprend un **sous-secteur UZI** relatif au secteur de développement d'activités logistiques à Sarceaux.

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015).



## Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou ne respectent pas les dispositions générales du présent règlement (notamment concernant l'article 18 relatif à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UA 2.2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
7. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
8. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
9. Les carrières
10. Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial souple** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en jaune, est interdit le changement de destination en logement ou en hébergement pour les commerces de détails existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en violet, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement, en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou en bureau pour les commerces de détails existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de deux ans, le changement de destination en activité de service qui accueille une clientèle ou en bureau est alors autorisé. En revanche, le changement de destination en logement est, quant à lui, interdit après cette période des deux ans.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

## **Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UA 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les constructions à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne pour la bonne tenue du quartier d'habitation
5. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).
7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **8. Au titre de l'article L.123-1-5 II-4° du Code de l'Urbanisme :**

Toute opération supérieure à 50 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- Le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- Le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 57 logements = 11.4, soit 11 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 58 logements = 11.6, soit 12 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

9. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
10. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
11. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).

## **Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 3 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée si la voie dessert plus de **5** logements.

### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres** s'il dessert 2 logements ou moins et **4 mètres** s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passage circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

- **Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- o Eaux usées

**Si les réseaux collectifs d'assainissement existent**, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

**En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci**, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

- o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette

clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### **6.1. Le long des voies classées à grande circulation**

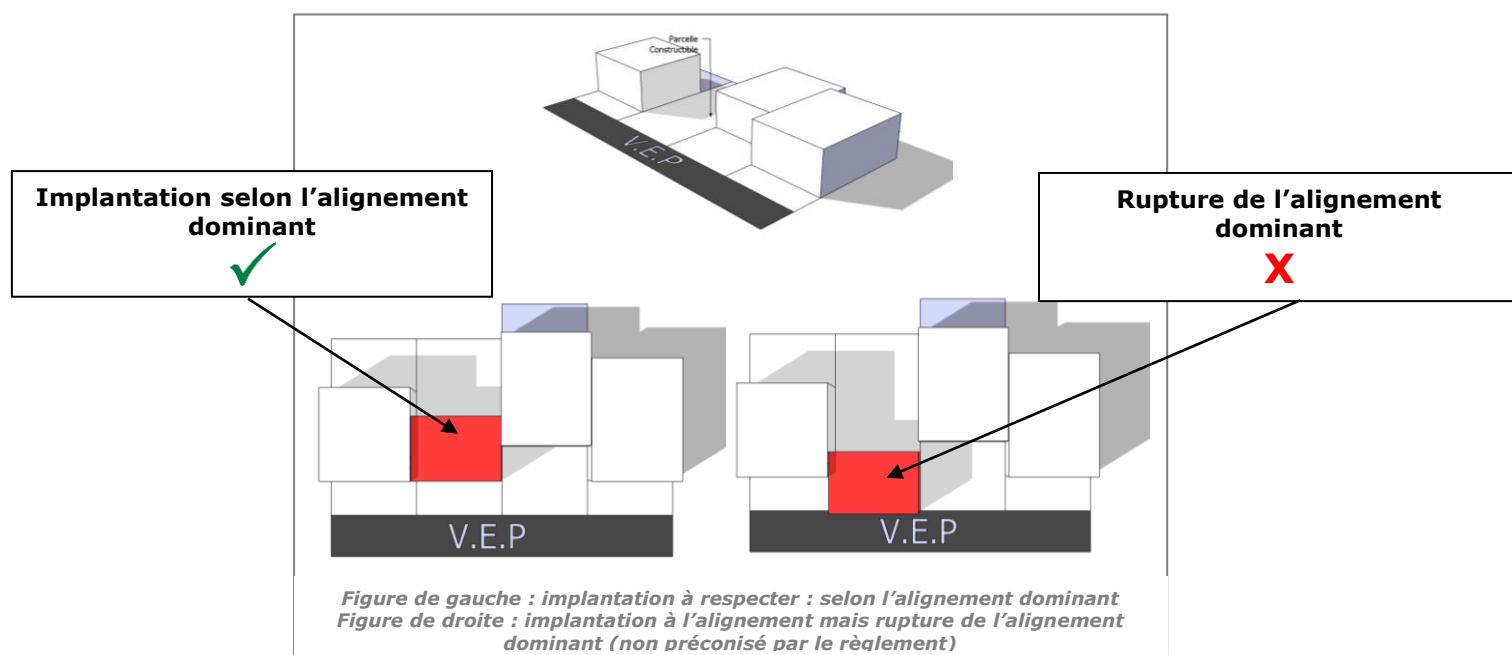
Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au

Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

## 6.2. Le long des autres voies et emprises

Les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise ou suivant l'alignement dominant des constructions voisines.



Lorsque la largeur du front sur voie est supérieure à 15 mètres et que la construction n'est pas implantée d'une limite séparative latérale à l'autre, la continuité visuelle du bâti en limite de voie ou d'emprise doit être préservée par des éléments de type murs, porches, portails... Cette disposition ne s'applique pas si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

## 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement ou suivant l'alignement dominant des constructions voisines.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet préserve la continuité urbaine par la réalisation d'un mur en pierres de pays apparentes d'une hauteur d'1.80 m minimum.

## **ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **7.1. Règle générale**

#### **En secteur UAa :**

**A l'intérieur d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- Les constructions doivent être implantées **d'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)

Lorsque le terrain d'assiette du projet dispose d'un linéaire sur voie ou emprise supérieur ou égal à 15 mètres, un retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives latérales peut être admis. Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m).

Les annexes ne sont pas tenues d'être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre : lorsque elles ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent alors être édifiées avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres :  $L > H/2$  et  $L > 3$  mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction). Cette disposition ne concerne que les annexes de plus de 30 m<sup>2</sup>.

**Au-delà d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- Les constructions peuvent être implantées, selon les conditions de hauteur définies à l'article UA10 :
  - En limites séparatives
  - En retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

**En secteur UAb :**

**A l'intérieur d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- Les constructions peuvent être implantées **d'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu) ou sur **une des deux limites séparatives latérales** (ordre semi-continu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

**Au-delà d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- Les constructions peuvent être implantées, selon les conditions de hauteur définies à l'article UA10,
  - En limites séparatives
  - En retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, ce retrait doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

## **7.2. Dispositions particulières**

**En secteurs UAa et UAb :**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet est situé en deuxième rideau et au-delà.

### **ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



## **ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

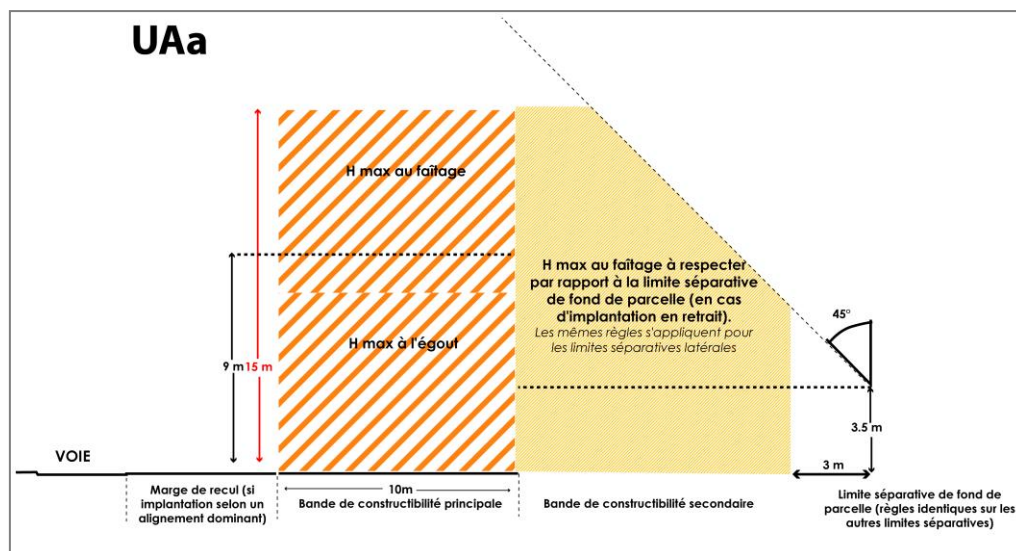
#### **En secteur UAa :**

**A l'intérieur d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2+C ou R+2+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **15 mètres (R+2+C ou R+2+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **15 mètres**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone UAa (vue en coupe)*

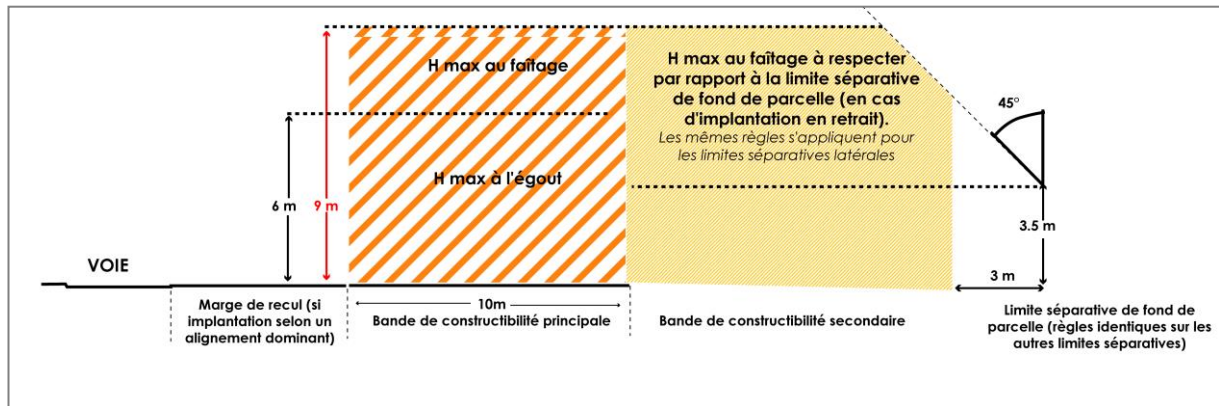
#### **En secteur UAb :**

**A l'intérieur d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**

**Au-delà d'une bande de 10 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**.
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone UAb (vue en coupe)*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

## 10.2. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 - Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

## **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

## **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

## **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

## **Teintes des menuiseries –**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **11.5 - Toitures / Lucarnes**

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
- Les tôles transparentes.

### **Exceptions :**

**Les toitures terrasses** sont admises pour les commerces, pour les bureaux, pour les habitations collectives et pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou privé. Pour les autres types de construction, les toitures terrasses ne sont admises que dans la limite de 30% de la surface couverte.

Des pentes et formes de toiture différentes pourront être admises pour les constructions à vocation d'équipement collectif public ou privée.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

## **11. 6 – Façades / Percements et ouvertures**

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **pierre, bois**.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

A l'occasion du ravalement des façades, les modénatures, les balcons, les volets et autres éléments de décoration devront être maintenus. Les enduits pleins seront de préférence réalisés à la chaux aérienne sans liant hydraulique artificiel.

### **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique

des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

### **Menuiseries**

**Les menuiseries en bois et aluminium**, sont recommandées. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », **le bois ou l'aluminium peuvent être exigés.**

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction.

### **Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en bois ou ferronnerie
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essences autochtones doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **11.10. Opérations collectives**

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

## **ARTICLE UA / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	<b>En secteur UAa</b> , 1 place par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun. <b>En UAb : 2 places par logement</b>
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce inférieur ou égal à 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas de nombre minimum
Commerce supérieur à 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150m <sup>2</sup> de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m <sup>2</sup> de surface de vente).
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Stationnement deux roues non motorisés :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche commencée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de

surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places pour les deux-roues à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

#### *- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :*

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.



## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En dehors du secteur UBd**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou ne respectent pas les dispositions générales du présent règlement (notamment concernant l'article 18 relatif à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
1. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB 2.2.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
5. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières
8. Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial souple** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en jaune, est interdit le changement de destination en logement ou en hébergement pour les commerces de détails existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé.

Au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial strict** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique en violet, est interdit le changement de destination en logement, en hébergement, en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou en bureau pour les commerces de détails existants à la date de la modification du PLU (2022). Cette disposition est soumise à une règle de temporalité : lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de deux ans, le changement de destination en activité de service qui accueille une clientèle ou en bureau est alors autorisé. En revanche, le changement de destination en logement est, quant à lui, interdit après cette période des deux ans.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

**En secteur UBd uniquement**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

9. Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article UB2.

## **Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont admises, **sous conditions,** les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UB 1.
2. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).
6. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
7. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
8. Des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
9. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).

**En dehors du secteur UBd,** sont admises, **sous conditions,** les occupations et utilisations du sol suivantes :

10. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une activité existante exercée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
11. Les constructions à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne pour la bonne tenue du quartier d'habitation

### **12. Au titre de l'article L.123-1-5 II-4° du Code de l'Urbanisme :**

Toute opération supérieure à 50 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- Le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.

- Le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 57 logements = 11.4, soit 11 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 58 logements = 11.6, soit 12 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

**En secteur UBd uniquement**, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

12. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux constructions à vocation d'habitation et les annexes liées.
13. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.
14. Les annexes et extensions des activités commerciales existantes.

### **Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- o Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- o Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- o Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- o Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée si la voie dessert plus de **5** logements.

### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres** s'il dessert 2 logements ou moins et **4 mètres** s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passage circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### **o Eaux usées**

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

#### **o Eaux pluviales**

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps

de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## **6.1. Le long des voies classées à grande circulation**

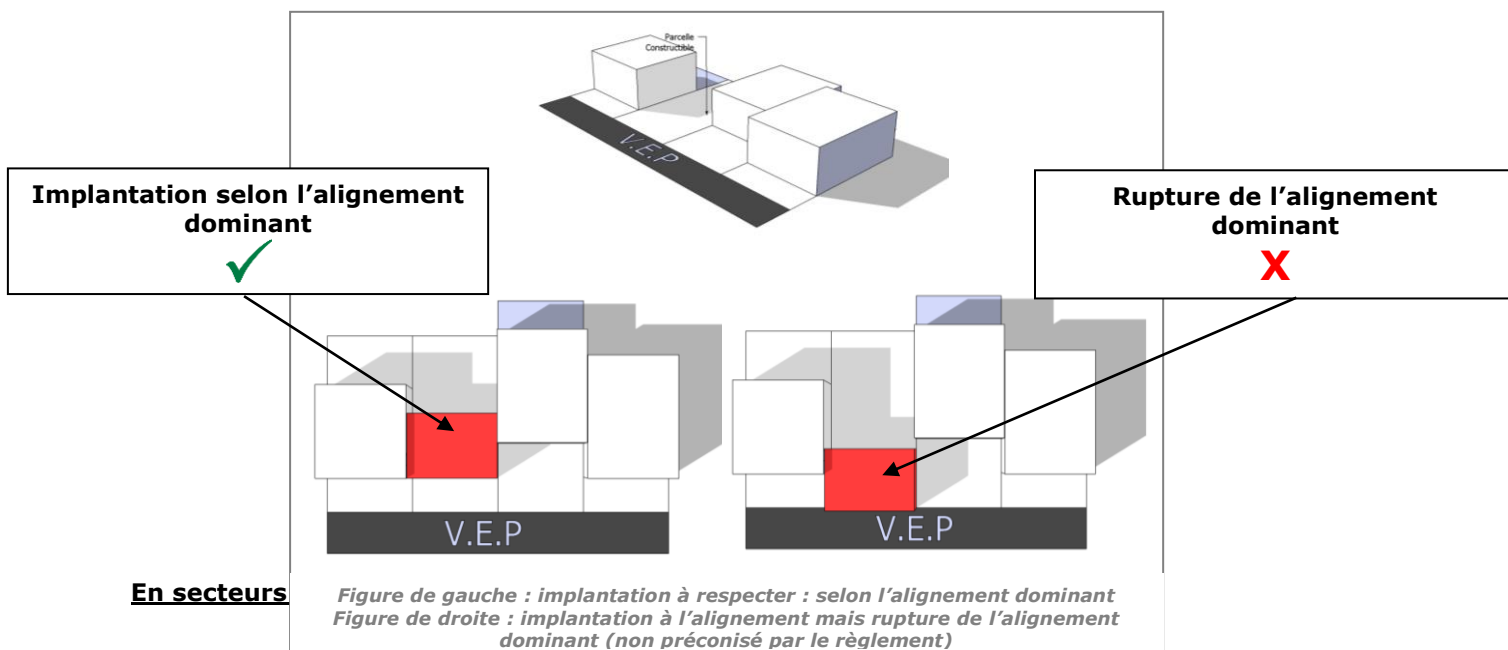
Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

## **6.2. Le long des autres voies et emprises**

### **En secteurs UBa, UBc et UBd :**

Les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise ou **suivant l'alignement dominant** des constructions voisines.



Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés de manière préférentielle **suivant l'alignement dominant** des constructions voisines (voir illustration de la notion d'alignement dominant ci-dessus).

En cas de tissu hétérogène ne présentant pas d'alignement dominant, les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés :

- Soit **à l'alignement** de la voie ou emprise desservant le projet
- Soit **en recul d'au moins 3 mètres** par rapport à la voie ou emprise desservant le projet

### **6.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il sera préférentiellement implanté avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.



## **7.1. Règle générale**

### **En secteurs UBa, UBb, UBc et UBe :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

### **En secteur UBd (quartier des Trois Croix) :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux doivent être implantés :

- **Soit d'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Soit sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)

L'implantation préférentielle sera réalisée en fonction des implantations dominantes dans l'environnement immédiat du projet (*l'environnement immédiat du projet est entendu comme les constructions voisines desservies par la même voie que le projet envisagé*).

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

## **7.2. Dispositions particulières**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet est situé en deuxième rideau et au-delà.

## **ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL**

**En secteur UBa** : Non réglementée

**En secteur UBb et UBe** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du terrain d'assiette du projet.

**En secteur UBc** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

**En secteur UBd** : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la surface du terrain d'assiette du projet. Il peut être dérogé à cette règle pour les activités commerciales existantes.

## **ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

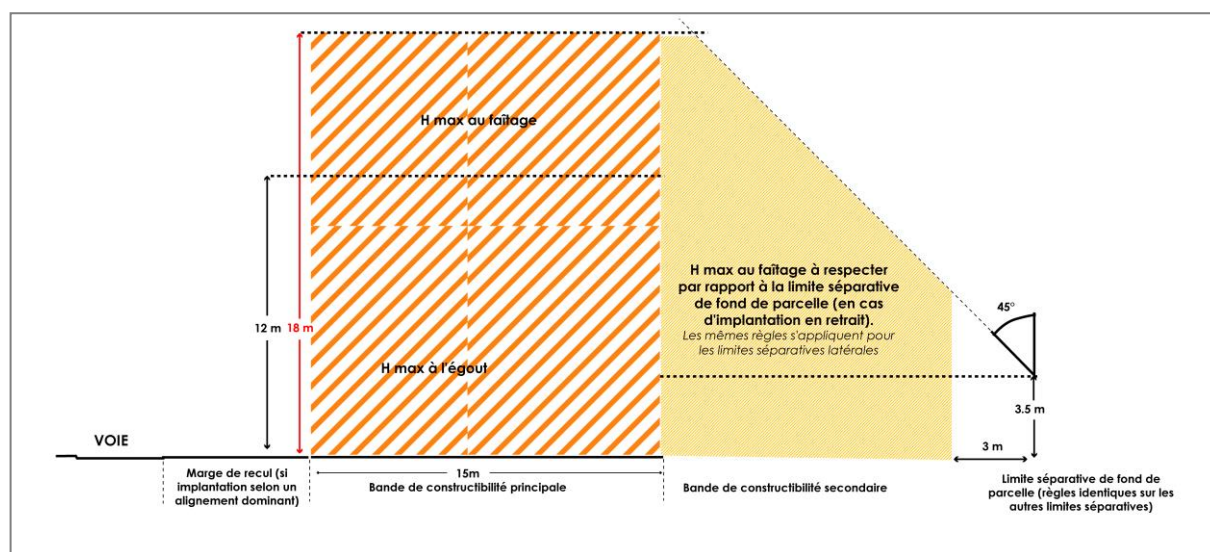
#### **En secteur UBa :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **12 mètres (R+3+C ou R+3+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **18 mètres (R+3+C ou R+3+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **18 mètres**.



***Illustration de la règle de hauteur en zone UBa (vue en coupe)***

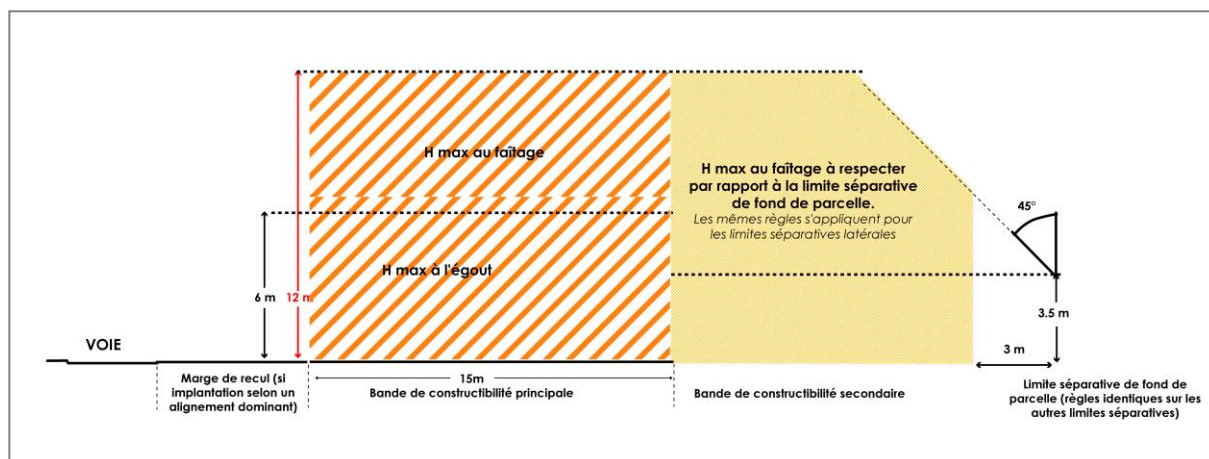
### **En secteur UBb :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **12 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **12 mètres**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone UBb (vue en coupe)*

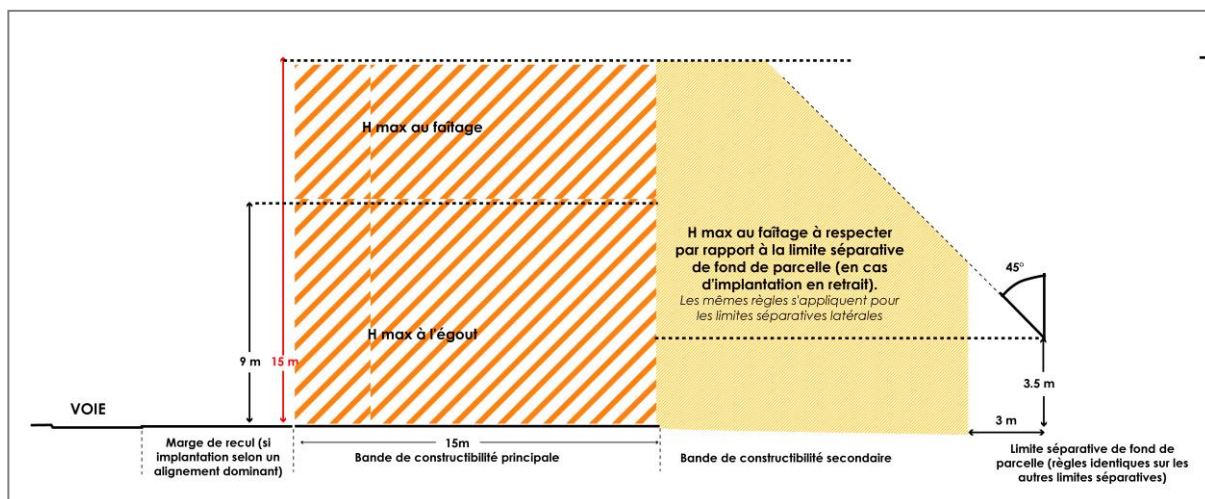
### **En secteur UBc :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2+C ou R+2+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **15 mètres (R+2+C ou R+2+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **15 mètres**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone UBc (vue en coupe)*

**En secteur UBd :**

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres (**R+C ou R+attique**).

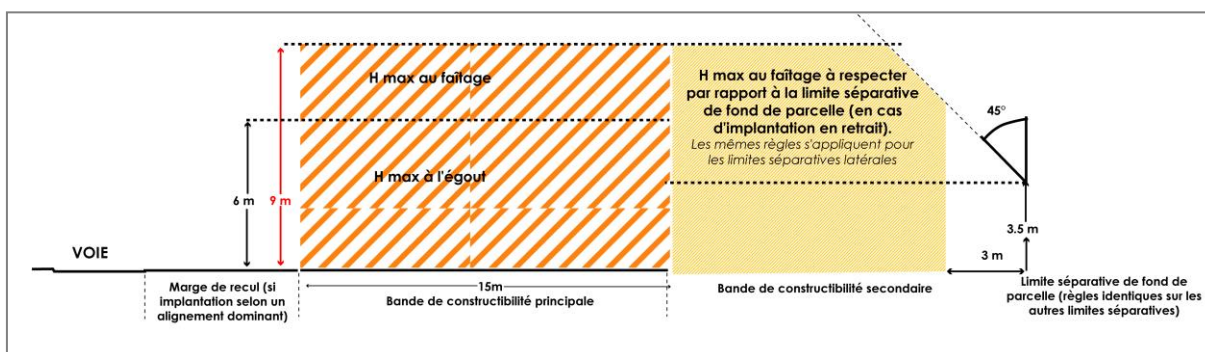
**En secteur UBe :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres**



*Illustration de la règle de hauteur en zone UBe (vue en coupe)*

### **Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

## **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques pourra être autorisé.

## **ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### **Teintes des menuiseries –**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### **11.5 - Toitures / Lucarnes**

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m².

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
- Les tôles transparentes.

#### **Exceptions :**

**Des toitures de pentes et de matériaux différents ainsi que les toitures terrasses** pourront être autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'extensions.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

### **11.6 – Façades / Percements et ouvertures**

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **pierre, bois**.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

#### **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants (dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m)

Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément ou ensemble patrimonial identifié au titre de l'article L 123-1-5 III-2° CU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie.
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètre.

#### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essences autochtones doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **11.10. Opérations collectives**

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

#### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.



- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

## **ARTICLE UB / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce	2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150m <sup>2</sup> de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m <sup>2</sup> de surface de vente)
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

#### *- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :*

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2. Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

**Au moins 20%** de la surface du terrain d'assiette du projet doivent être maintenus en **surfaces végétalisées** (voir définition). Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) et dont les surfaces végétalisées représentent à cette date moins de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
6. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les carrières

### **Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt public (sportifs, scolaires, culturels...).
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
7. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
8. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).

9. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.

### **Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

- o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

#### **ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

##### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### 6.1. Le long des voies classées à grande circulation

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

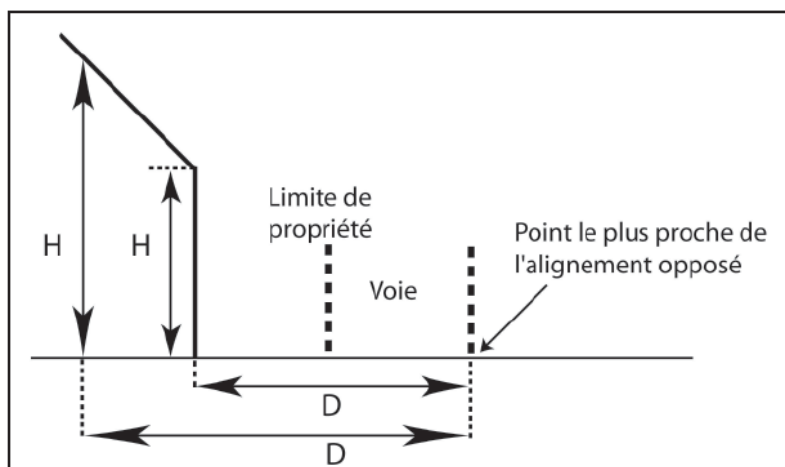
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

#### 6.2. Le long des autres voies et emprises

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limite** de voie ou d'emprise
- **En recul par rapport à la voie ou emprise**

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur du point de la construction considéré vis-à-vis du terrain naturel ( $D \geq H$ ). Cette disposition ne s'applique pas pour les voies de largeur inférieure à 6 m (d'alignement à alignement).



### 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

### **ARTICLE UE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, orielles, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.



### **7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

### **ARTICLE UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

## **ARTICLE UE / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ De leur nature ;</li><li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Stationnement deux roues non motorisés :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche commencée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places pour les deux-roues à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place de stationnement automobile sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.

- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

#### *- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :*

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

**ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

**ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

### **ARTICLE UM 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
6. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les carrières

### **Article UM 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont admises, **sous conditions,** les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement de la caserne.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UM 1.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
6. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
7. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).

## **Article UM 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée si la voie dessert plus de **5** logements.

### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 4 mètres** s'il dessert 2 logements ou moins et **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passage circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UM 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

#### o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

#### **ARTICLE UM 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UM 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

##### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### 6.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées **dans une bande de 16 mètres comptés à partir de l'alignement.**

#### 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il pourra être implanté préférentiellement avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.



- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UM 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

#### **7.1. Règle générale**

L'implantation des constructions, installations, aménagements et travaux par rapport aux limites séparatives sera réalisée en cohérence avec les dispositions du schéma global d'aménagement de la zone.

### **ARTICLE UM 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UM 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UM 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

La hauteur maximale autorisée est celle des constructions les plus hautes existantes.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE UM 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### **Teintes des menuiseries –**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### **11. 5 - Toitures / Lucarnes**

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
- Les tôles transparentes.

#### **Exceptions :**

**Les toitures terrasses** sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont également autorisées dans le cas d'extensions ou d'annexes.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

## **11.6 – Façades / Percements et ouvertures**

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **Pierre, bois.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

## **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

## **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

## **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie
- De poteaux de bois
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètres.

## **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essences autochtones doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **11.10. Opérations collectives**

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

## **ARTICLE UM / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UM 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE UM 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE UM 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UM 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **ARTICLE UP 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
6. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les carrières

### **Article UP 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement du centre de détention.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UP 1.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires au centre de détention et aux équipements liés (maison de gardien, garage, logement de fonction...).
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
7. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).



## **Article UP 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

## **ARTICLE UP 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE UP 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UP 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

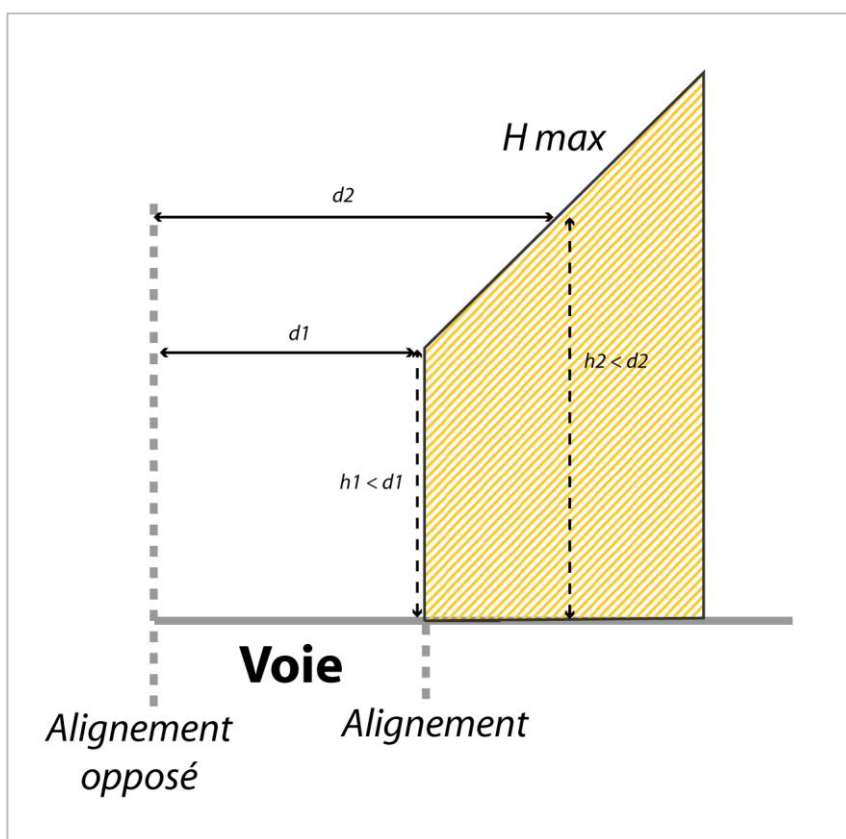
Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **6.1. Règle générale**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $D \geq H$ ).



*Illustration de la règle d'implantation par rapport à la voie desservant le projet en zone UP*

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

#### **ARTICLE UP 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Les constructions et installations doivent s'implanter en **retrait minimal de 6 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition concerne également les plantations de haute tige.

#### **ARTICLE UP 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UP 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UP 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Règle générale**

La hauteur maximale autorisée est celle des constructions les plus hautes existantes.

## 10.2. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques pourra être autorisé.

### **ARTICLE UP 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

### **ARTICLE UP / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### 12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

#### 12.2. Normes

***NB : Au titre des destinations listées à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, le centre de détention est considéré, dans sa globalité, comme une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.***

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ De leur nature ;</li><li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

#### **12.4. Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

### **ARTICLE UP 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

#### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

##### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

### **ARTICLE UP 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

### **ARTICLE UP 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

### **ARTICLE UP 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

### **ARTICLE UT 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les carrières

### **Article UT 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping-caravanage et les constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette vocation.
2. Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette vocation.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
4. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UT 1.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
6. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
7. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
8. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
9. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
10. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.

### **Article UT 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **ARTICLE UT 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.



## **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

### ○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

### ○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

## **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UT 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

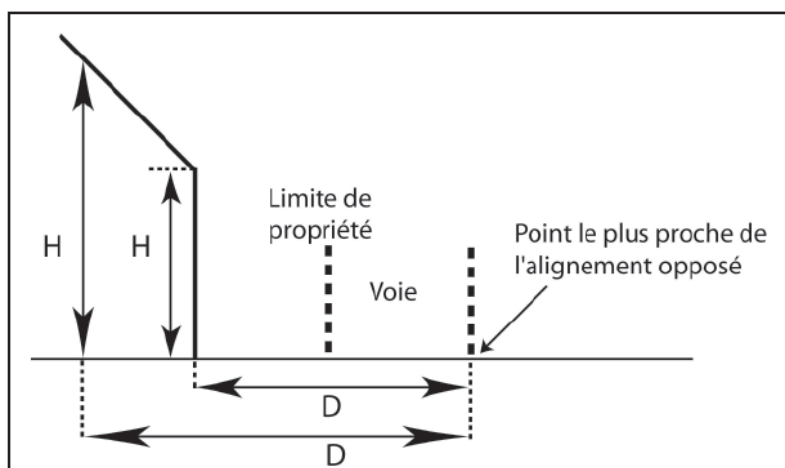
Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **6.1. Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limite** de voie ou d'emprise par rapport à la voie ou emprise desservant le projet
- **En recul par rapport à la voie ou emprise** par rapport à la voie ou emprise desservant le projet
- **En recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges de l'Orne.**

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur du point de la construction considéré vis-à-vis du terrain naturel ( $D \geq H$ ). Cette disposition ne s'applique pas pour les voies de largeur inférieure à 6 m (d'alignement à alignement).



### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

## **ARTICLE UT 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

## **ARTICLE UT 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UT 9 / EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE UT 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

La hauteur maximale au faîtage est fixée à **5 mètres**.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE UT 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

## **ARTICLE UT / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement de fonction	2 places par logement
Campings et PRL	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, un nombre de places de stationnement suffisant devra être aménagé en entrée d'infrastructure d'hébergement de telle sorte que le stationnement des visiteurs et le stationnement nocturne ne s'effectuent pas sur le domaine public.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places pour les deux-roues à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place de stationnement automobile sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### 12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UT 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE UT 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE UT 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UT 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**

### **ARTICLE UV 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
6. Les carrières

### **Article UV 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont admises, **sous conditions,** les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UV 1.
2. Le stationnement des caravanes et la réalisation de constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à l'accueil des caravanes sur le terrain.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
6. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
7. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).

### **Article UV 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **ARTICLE UV 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être



raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UV 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UV 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **6.1. Règle générale**

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement** de la voie ou emprise desservant le projet.
- **Soit en recul d'au moins 5 mètres** par rapport à la voie ou emprise desservant le projet.

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UV 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

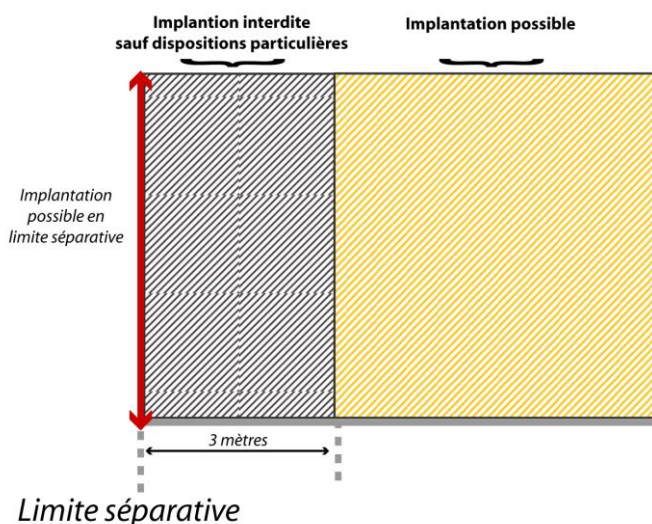
Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **7.1. Règle générale**

Proposition : les constructions et installations devront être implantées :

- Soit en limites séparatives (**ordre continu**)
- Soit en retrait par rapport à une des limites séparatives (**ordre semi-continu**)
- Soit en retrait par rapport à toutes les limites séparatives (**ordre discontinu**)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.



**Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UV**

### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

## **ARTICLE UV 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UV 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UV 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **4 mètres (R+C ou R+attique)**.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE UV 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

## **ARTICLE UV / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### 12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UV 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 Espaces végétalisés

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE UV 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE UV 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UV 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

### **ARTICLE UZ 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
3. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
4. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
5. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
6. Les carrières

### **Article UZ 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'activités économiques (commerciales, industrielles, artisanales, de services, de bureaux, d'hôtels)
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UZ 1.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
7. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
8. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
9. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.

10. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

### **Article UZ 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale et comporter un dispositif leur permettant de faire demi-tour sans marche arrière lorsque la voie se termine en impasse.
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 6 mètres

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée.

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

- **Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE UZ 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

- o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

## **ARTICLE UZ 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UZ 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### 6.1. Le long des voies classées à grande circulation

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

## **6.2. Le long des autres voies et emprises**

Les constructions doivent être implantées :

### ***En dehors de la zone UZI :***

- **En recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie ou emprise** desservant le projet.

A l'intérieur de cette marge de recul de 5 mètres, les aires de stockage sont interdites ainsi que tout dispositif publicitaire, à l'exception de la signalétique commune pour la zone. Les aires de stationnement peuvent être aménagées dans cette marge de recul.

### ***Au sein de la zone UZI :***

- **En recul d'au moins 20 mètres par rapport à la voie ou emprise** desservant le projet.

La marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement s'applique à toutes les constructions à l'exception des postes de gardiennage ou de contrôle d'accès, des aménagements et des parkings.

## **6.3. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif ou d'intérêt public
- Lorsque le projet porte sur une construction de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **En secteur UZI** : les annexes ne pourront pas être implantées à une distance par rapport à l'alignement inférieure à celle des constructions existantes.

## **ARTICLE UZ 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

## **7.1. Règle générale**

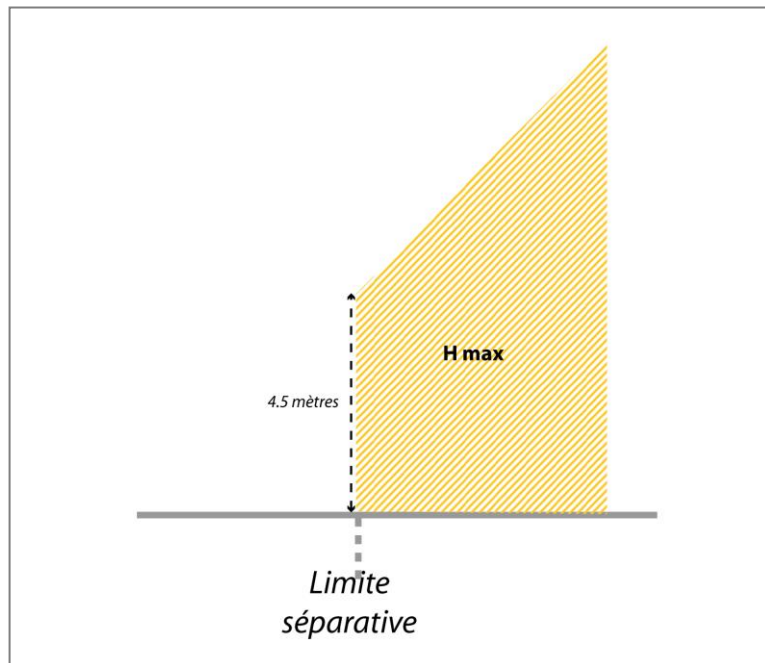
### **En dehors de la zone UZI :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

Dans tous les cas, la construction doit être édifiée selon les règles de gabarit suivantes :

- Hauteur maximale en limite séparative : 4.50 mètres
- Angle : 45°



En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

### **Au sein de la zone UZI uniquement :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- Selon un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

## **ARTICLE UZ 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UZ 9 / EMPRISE AU SOL**

### ***En dehors du secteur UZI :***

Non réglementée.

### ***Au sein du secteur UZI :***

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE UZ 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

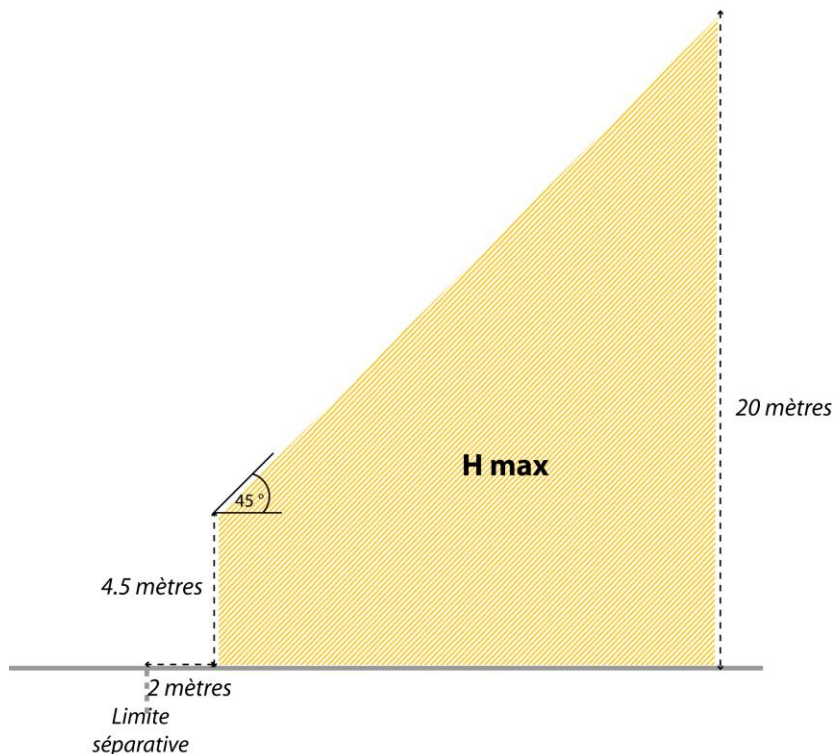
### ***En dehors de la zone UZI :***

Non réglementée.

### ***Au sein de la zone UZI :***

**Au-delà de la marge de retrait minimale de 2 mètres** imposée par rapport aux limites séparatives :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère sur la limite d'implantation est fixée à **4.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **20 mètres**.



**Illustration des règles de gabarit (hauteur et hauteur par rapport aux limites séparatives) en zone UZI**

## **ARTICLE UZ 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

#### ***En secteur UZL :***

Les bâtiments seront toujours implantés en prenant en compte la déclivité du terrain de manière à ce que la hauteur maximum autorisée soit calculée au point bas du terrain naturel.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les volumes principaux des bâtiments seront de forme parallélépipède avec acrotère masquant les pans de toiture en cas de toiture non plate.

Dans le cas de couverture courbe, celle-ci peut ne pas être masquée par l'acrotère.

#### ***En secteur UZL :***

Les volumes principaux des bâtiments seront de forme parallélépipède avec acrotère masquant les pans de toiture en cas de toiture non plate.

Dans le cas de couverture courbe, celle-ci peut ne pas être masquée par l'acrotère.

### **11.4 – Matériaux**

Tous les types de matériaux sont autorisés sous réserves de répondre aux exigences de couleur ci-dessous et d'assurer une bonne tenue au vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

La pose de capteurs solaires, de cellules photovoltaïques ou tout autre système d'énergie renouvelable est autorisée.

### **11.5 - Couleurs**

Pour les façades, la couleur dominante sera le gris dans une gamme allant du gris « beige » au « gris bleu » à l'exclusion du blanc et du noir.

D'autres couleurs pourront être utilisées pour les couvertures et les volumes autres que le volume principal sans limitation de surface, et limité à des modénatures, motifs décoratifs (à l'exclusion du marquage des arrêtes d'angles et des acrotères), menuiseries extérieures ou logos sur le volume principal.

**En secteur UZL :**

Le blanc, le noir, et toute autre couleur rendant difficile l'intégration du volume bâti dans l'environnement existant sont interdits.

D'autres couleurs pourront être utilisées pour les couvertures, les modénatures, les motifs décoratifs (à l'exclusion du marquage des angles et acrotères), les menuiseries extérieures ou logos.

**11. 6 – Aires de stockage**

Elles seront limitées aux stricts besoins de fonctionnement et en aucun cas de stockage permanent. Elles seront traitées avec soins et masquées par des plantations. Les sols seront traités en enrobé.

**11. 7 – Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

A l'alignement :

- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée ou d'une grille, sur poteau bois ou métallique.

Sur les limites séparatives :

- D'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence autochtone,

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement et ponctuellement 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.

**En secteur UZL :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage métallique et disposeront d'une hauteur maximale de 3 mètres.

**ARTICLE UZ / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## 12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Bureaux	<p><b>En zone UZ</b> : 2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>En zone UZI</b> : une place par salarié et 1 place « visiteur » par 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher affectée aux bureaux et un espace réservé aux livraisons</p>
Commerce	2 places de stationnement pour les commerces de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, industrie	<p><b>En zone UZ</b> : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>En zone UZI</b> : une place par salarié et 1 place « visiteur » par 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher affectée aux bureaux et un espace réservé aux livraisons</p>
Entrepôt	<p><b>En zone UZ</b>, 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>En zone UZI</b> : une place par salarié et 1 place « visiteur » par 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher affectée aux bureaux et un espace réservé aux livraisons</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### Stationnement deux roues non motorisés :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale



de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche commencée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places pour les deux-roues à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place de stationnement automobile sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE UZ 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

#### ***En secteur UZL :***

Les abords des bâtiments, des zones de stockage et des aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant une protection et une intégration paysagère. Cet aménagement devra comporter des plantations d'arbres de haute tige.

Les clôtures délimitant la plate-forme à l'est et au sud seront doublées d'une rangée d'arbres de haute tige choisis dans les essences régionales.

- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

Il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges d'au moins 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

50% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions, des voies de circulation et espaces dédiés au stationnement doivent être traitées en tant que surfaces végétalisées.

## **ARTICLE UZ 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE UZ 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UZ 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Extrait du Rapport de Présentation :

## « CARACTERE DES ZONES AU

- La zone **1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être **ouverts à l'urbanisation** et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la **périphérie immédiate** de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AU est conditionnée à la **réalisation d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone 1AU se compose de **4** secteurs :

- Un secteur **1AUh** à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Son aménagement sera opéré dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ce secteur se distingue lui-même entre une zone **1AUh1** permettant une densification plus importante que la zone **1AUh2** s'inscrivant dans un contexte plus rural.
- Un secteur **1AUz** correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires...).

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015).

- La zone **2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation **à moyen ou long terme** et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elle comprend **trois** secteurs :
  - Un secteur **2AUh** à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir à long terme des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales.
  - Un secteur **2AUz** correspondant à des terrains destinés à être spécialement aménagés en vue de recevoir, à long terme, des opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires...).
  - Un secteur **2AUe** correspondant à des terrains destinés à être spécialement aménagés en vue de recevoir, à long terme, des opérations d'aménagement d'ensemble comportant des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015). »

## **Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

### **ARTICLE 1AUh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions isolées à usage d'habitat, de commerce, de services ou d'équipements collectifs, autres que celles visées à l'article 1AUh 2.1.
3. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
4. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
5. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UB 2.2.
6. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
7. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
8. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
9. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
10. Les carrières

### **Article 1AUh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'habitat, de commerces, de services ou d'équipements collectifs.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUh 1.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
5. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement relatives au secteur de projet (se reporter à la pièce n°3).
6. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

7. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
8. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
9. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
10. Les constructions à vocation artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne pour la bonne tenue du quartier d'habitation

### **11. Au titre de l'article L.123-1-5 II-4° du Code de l'Urbanisme :**

Toute opération supérieure à 50 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- Le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- Le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 57 logements = 11.4, soit 11 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 58 logements = 11.6, soit 12 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

### **Article 1AUh 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres si la voie dessert 2 logements ou moins.
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si la voie dessert 3 logements ou plus.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée si la voie dessert plus de **5** logements.

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 4 mètres** s'il dessert 2 logements ou moins et **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passage circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...

Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE 1AUh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est

interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

**En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci**, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

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

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### **4.4. Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

### **ARTICLE 1AUh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUh 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **6.1. Le long des voies classées à grande circulation**

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

### **6.2. Le long des autres voies et emprises**

Les façades des constructions principales doivent être implantées :

- **Soit en limite** de voie ou d'emprise
- Soit en **recul** dans une bande comprise **entre 3 et 10 mètres** par rapport à l'alignement



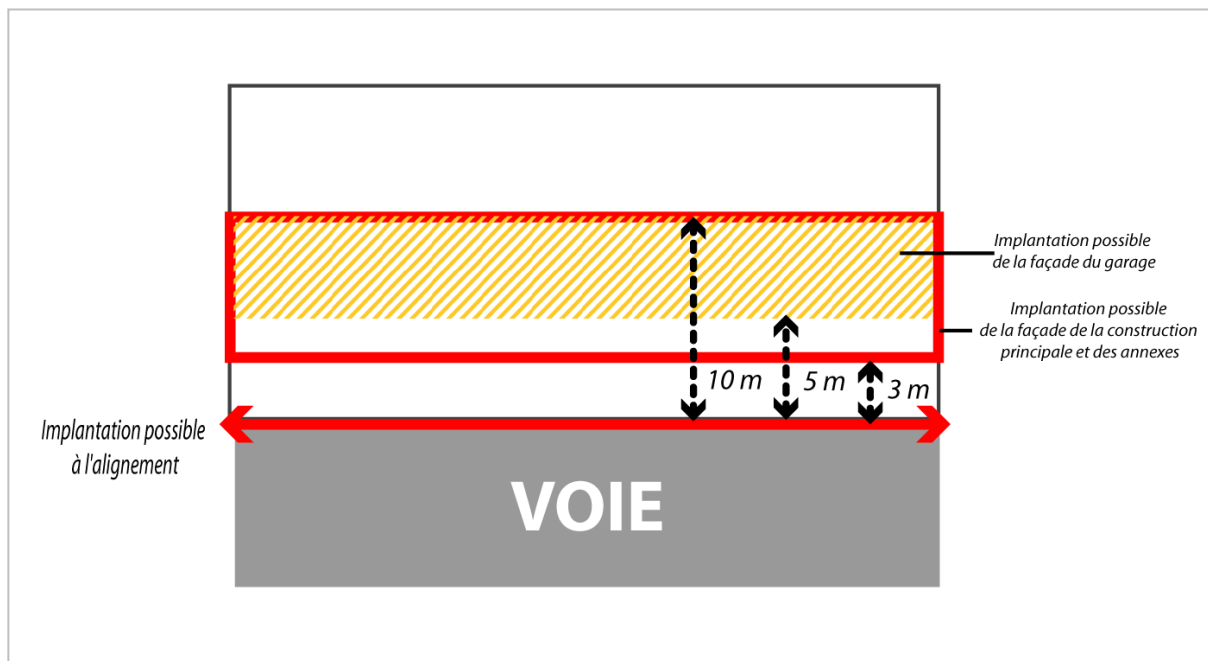


Illustration de la règle de recul en zone 1AUh

### 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup> (hors garage).
- Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, sa façade sera implantée avec un recul compris entre 5 et 10 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent s'implanter selon un alignement respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUh 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments

dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

#### **7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

#### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions doivent présenter des retraits par rapport aux limites séparatives respectant le plan de composition d'ensemble de l'opération ou du projet.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet est situé en deuxième rideau et au-delà.

### **ARTICLE 1AUh 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUh 9 / EMPRISE AU SOL**

### **En secteur 1AUh1 :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **En secteur 1AUh2 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE 1AUh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

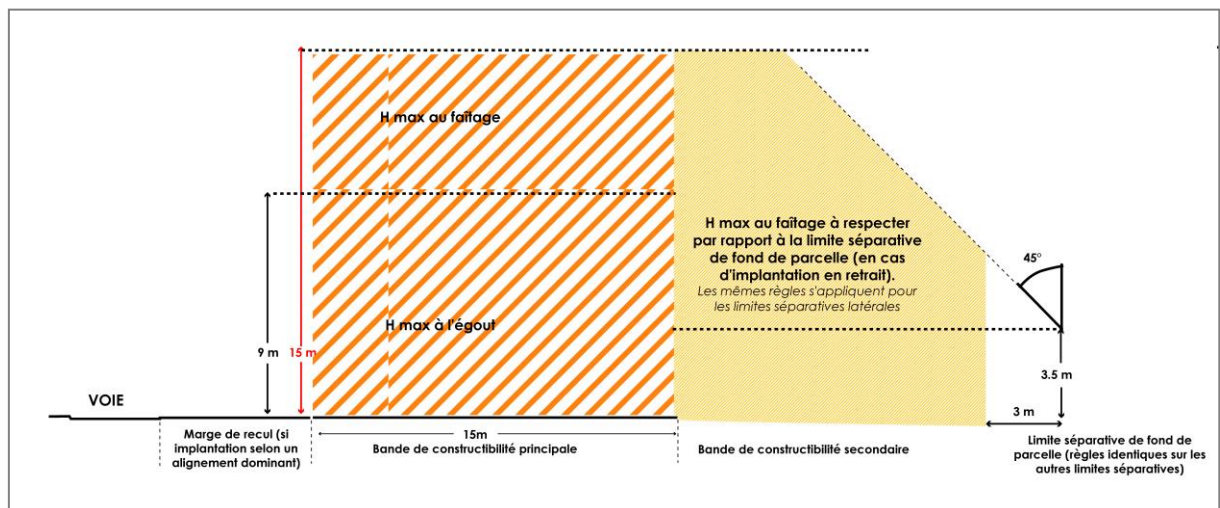
#### **En secteur 1AUh1 :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **9 mètres (R+2+C ou R+2+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **15 mètres (R+2+C ou R+2+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**. L'angle maximal est de 45°.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **15 mètres**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone 1AUh (vue en coupe)*

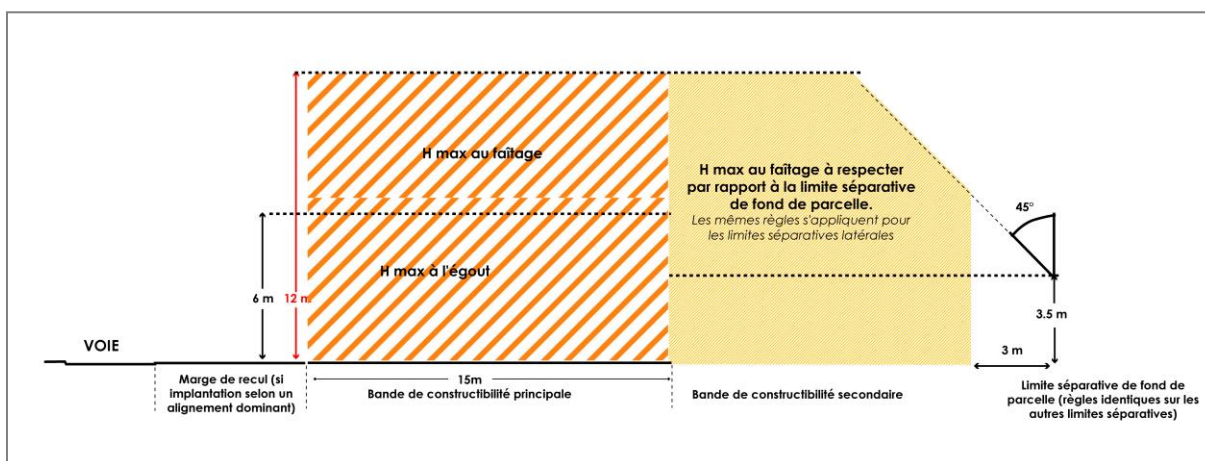
### **En secteur 1AUh2 :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **12 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**. L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **12 mètres**.



*Illustration de la règle de hauteur en zone 1AUh2 (vue en coupe)*

### **Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

#### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE 1AUh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### **Teintes des menuiseries**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### 11.5 - Toitures / Lucarnes

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
- Les tôles transparentes.

#### **Exceptions :**

**Des toitures de pentes et de matériaux différents ainsi que les toitures terrasses** pourront être autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'extensions.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

### 11.6 – Façades / Percements et ouvertures

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **Pierre, bois.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux d'une hauteur maximale de 1,5 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètres.

#### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### 11.9. Energies renouvelables

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### 11.10. Opérations collectives

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

#### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUh / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### 12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
Logement social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.



<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Commerce	2 places + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150m <sup>2</sup> de surface de vente (exemple : 3 places pour 170 m <sup>2</sup> de surface de vente).
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### 12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### 12.4. Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE 1AUh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites séparatives en contact avec une zone A ou N doivent nécessairement être plantées d'une haie bocagère.

#### *- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :*

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

### **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

#### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

**Au moins 20%** de la surface du terrain d'assiette du projet doivent être maintenus en **surfaces végétalisées** (voir définition).

## **ARTICLE 1AUh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

**ARTICLE 1AUh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

**ARTICLE 1AUh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ**

### **ARTICLE 1AUZ 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions isolées à usage d'activités économiques, autres que celles visées à l'article 1AUz2.
3. Au sein des zones d'aléa du PPRi Orne Amont identifiées au plan des servitudes, les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés au règlement du PPRi et dans les dispositions générales du présent règlement.
4. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
5. Le stationnement et l'installation de plus de trois mois de caravanes.
6. Le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
7. Les carrières

### **Article 1AUZ 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Sous réserve d'être réalisées sous formes d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'activités économiques (commerciales, industrielles, artisanales, de services, de bureaux, d'hôtels)
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
3. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUZ 1.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf consécutif à une inondation en zone rouge de l'Atlas des Zones Inondables, et sous réserve des dispositions du PPRi Orne Amont dans les zones rouges, orange et bleu foncé et clair.
7. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
8. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations,

aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).

9. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.

### **Article 1AUZ 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale et comporter un dispositif leur permettant de faire demi-tour sans marche arrière lorsque la voie se termine en impasse.
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **6 mètres**.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de **6 mètres**.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour (notamment pour les véhicules de secours) sera imposée.

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

- **Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE 1AUZ 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

o *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

o *Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

#### 4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

#### **ARTICLE 1AUZ 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUZ 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

##### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### 6.1. Le long des voies classées à grande circulation

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

## 6.2. Le long des autres voies et emprises

Les constructions doivent être implantées :

- **En recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie ou emprise** desservant le projet.

A l'intérieur de cette marge de recul de 5 mètres, les aires de stockage sont interdites ainsi que tout dispositif publicitaire, à l'exception de la signalétique commune pour la zone. Les aires de stationnement peuvent être aménagées dans cette marge de recul.

## 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif ou d'intérêt public
- Lorsque le projet porte sur une construction de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AUZ 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

## 7.1. Règle générale

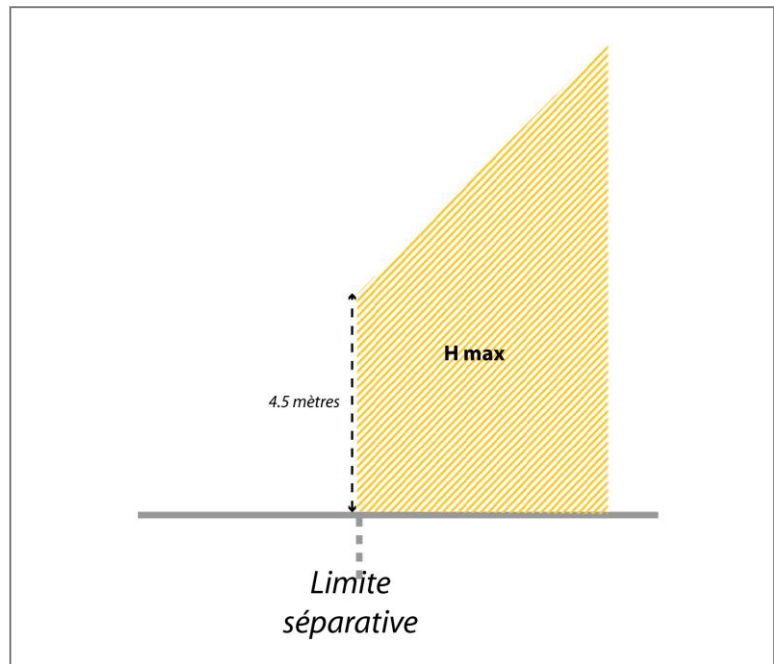
Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)



Dans tous les cas, la construction doit être édifiée selon les règles de gabarit suivantes :

- Hauteur maximale en limite séparative : 4.50 mètres
- Angle : 45°



En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

## **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

### **ARTICLE 1AUZ 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUZ 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE 1AUZ 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

### **ARTICLE 1AUZ 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les volumes principaux des bâtiments seront de forme parallélépipède avec acrotère masquant les pans de toiture en cas de toiture non plate.

Dans le cas de couverture courbe, celle-ci peut ne pas être masquée par l'acrotère.

### **11.4 – Matériaux**

Tous les types de matériaux sont autorisés sous réserves de répondre aux exigences de couleur ci-dessous et d'assurer une bonne tenue au vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

La pose de capteurs solaires, de cellules photovoltaïques ou tout autre système d'énergie renouvelable est autorisée.

### **11.5 - Couleurs**

Pour les façades, la couleur dominante sera le gris dans une gamme allant du gris « beige » au « gris bleu » à l'exclusion du blanc et du noir.

D'autres couleurs pourront être utilisées pour les couvertures et les volumes autres que le volume principal sans limitation de surface, et limité à des modénatures, motifs décoratifs (à l'exclusion du marquage des arrêtes d'angles et des acrotères), menuiseries extérieures ou logos sur le volume principal.

### **11.6 – Aires de stockage**

Elles seront limitées aux stricts besoins de fonctionnement et en aucun cas de stockage permanent. Elles seront traitées avec soins et masquées par des plantations. Les sols seront traités en enrobé.

### **11.7 – Clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

A l'alignement :

- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée ou d'une grille, sur poteau bois ou métallique.
- De haies naturelles.

Sur les limites séparatives :

- D'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence autochtone,
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles

Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement et ponctuellement 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 1AUZ / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Bureaux	2 places pour les bureaux de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	2 places de stationnement pour les commerces de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, industrie	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>o De leur nature ;</li><li>o Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>o De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Stationnement deux roues non motorisés :

Des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche commencée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places pour les deux-roues à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place de stationnement automobile sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE 1AUZ 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les limites de zones seront doublées d'une rangée d'arbres de haute tige choisis dans les essences régionales.

- *Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :*

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

Il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges d'au moins 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

50% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions, des voies de circulation et espaces dédiés au stationnement doivent être traitées en tant que surfaces végétalisées.

## **ARTICLE 1AUZ 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE 1AUZ 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE 1AUZ 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU (secteurs 2AUh, 2AUe, 2AUz)**

### **ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015).
2. Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à condition que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone d'urbanisation future.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
4. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement relatives au secteur de projet (se reporter à la pièce n°3).
5. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
6. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).

### **Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

### **ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

### ○ Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

### ○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## 6.1. Le long des voies classées à grande circulation

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

## 6.2. Le long des autres voies et emprises

Les façades des constructions principales doivent être implantées :

- **Soit en limite** de voie ou d'emprise
- Soit en **recul** dans une bande comprise **entre 3 et 10 mètres** par rapport à l'alignement

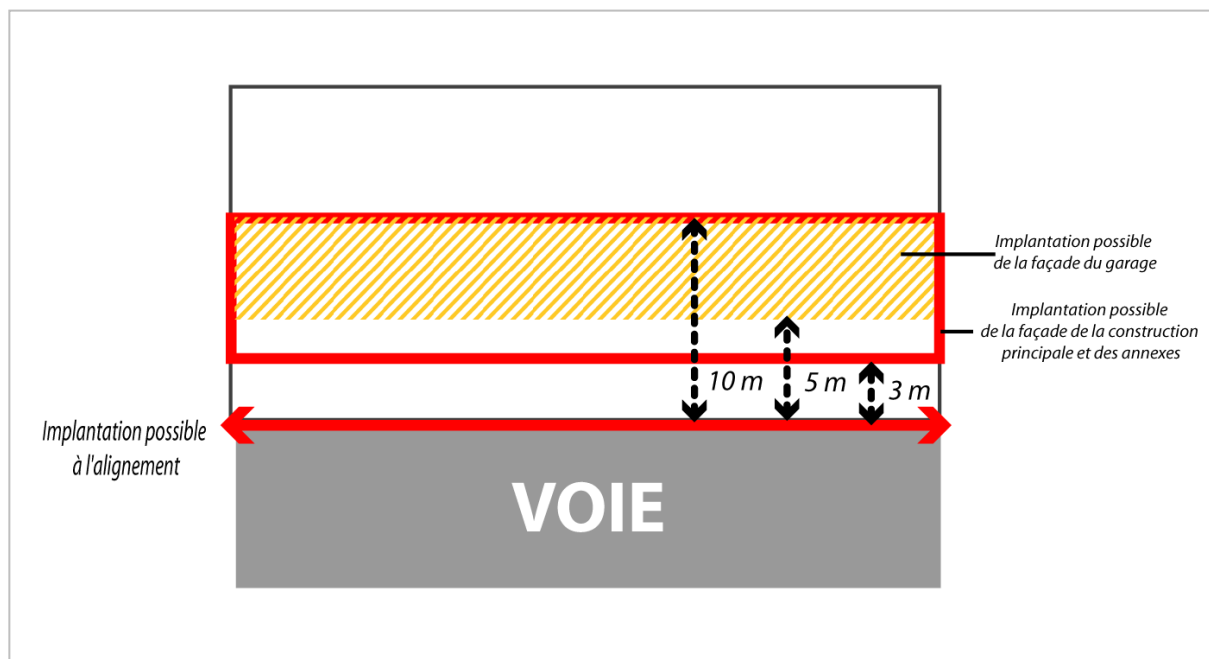


Illustration de la règle de recul en zone 2AU

## 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de



celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

### **7.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

## **ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

## **ARTICLE 2AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

**ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

**ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Extrait du Rapport de Présentation :

### **« CARACTERE DES ZONES A »**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme). ».

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau...). »

Le Code de l'Urbanisme autorise le changement de destination des bâtiments à certaines conditions : « le changement ne peut concerner que des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial ; ces bâtiments doivent être désaffectés, par exemple à la suite d'une cessation d'activité puisque le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ; ». (Article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme : 16/12/2013).

- Le secteur **A** correspond aux zones agricoles au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint (possibilité de création de nouveaux sièges d'exploitation, logements de fonction...).
- Le secteur **Ah** : il s'agit d'une zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants. Seule l'évolution du bâti existant et la création d'annexes est autorisée au sein de la zone Ah

**Un indice « p » spécifique** est identifié ponctuellement au niveau des ensembles urbains ou villageois présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique particulier et dont l'évolution et la préservation sont encadrées de manière plus stricte dans le présent règlement.

- **Le secteur Ai** : espaces exploités par l'activité agricole mais pour lesquels un développement de nouveaux bâtiments d'exploitation n'est pas souhaitable en raison de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et en vue de la limitation des nuisances entre activités agricoles d'une part et quartiers d'habitation voisins d'autre part.

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015). »

## **Chapitre 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### **Article A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
3. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
4. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
5. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
6. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.

**En dehors de la zone Ai seulement,** sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

7. Les constructions et dépôts liés à l'exploitation agricole
8. Les constructions ou aménagements complémentaires à l'activité agricole, les constructions nécessaires aux activités dans le prolongement de l'activité agricole sous réserve
  - a. Que la construction neuve se situe à moins de 100 mètres d'un ou des bâtiments de l'exploitation. Cette distance maximale peut être augmentée si les caractéristiques techniques du projet le justifient (topographie, repositionnement d'un bâtiment par rapport au parcellaire agricole, proximité d'une zone inondable, d'un périmètre de captage...) ou si l'éloignement de celui-ci permet de limiter les nuisances vis-à-vis de quartiers d'habitation situés à proximité. Par ailleurs, les créations de nouvelles activités ne sont pas concernées par la présente disposition.
  - b. Que la réutilisation de bâtiments existants inutilisés sur le site de l'exploitation ne soit pas réalisable

9. Le changement de destination de bâtiments agricoles vers des constructions accueillant des activités dans le prolongement de l'activité agricole sous réserve que le bâtiment faisant l'objet du changement de destination se situe à proximité de l'exploitation.
10. Les logements nécessaires aux activités des exploitations agricoles, sous réserve de former un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation (distance maximale de 100 mètres entre le logement de fonction et le bâtiment d'exploitation le plus proche).
11. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitations sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme et sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement (notamment l'article 18 relatif à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) et sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, en application de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme et sous réserve du respect des dispositions du PPRi.
12. L'extension limitée des constructions d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015).  
  
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
13. La réalisation d'annexes aux constructions principales à destination d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle est rattachée.

### **Article A 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### **ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau de distribution d'eau potable, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

- o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être

raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

- o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE A 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire),

chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### 6.1. Le long des voies classées à grande circulation

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

### 6.2. Le long des autres voies et emprises

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limite** de voie ou d'emprise
- **En recul** par rapport à la voie ou emprise

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $D \geq H$ ).

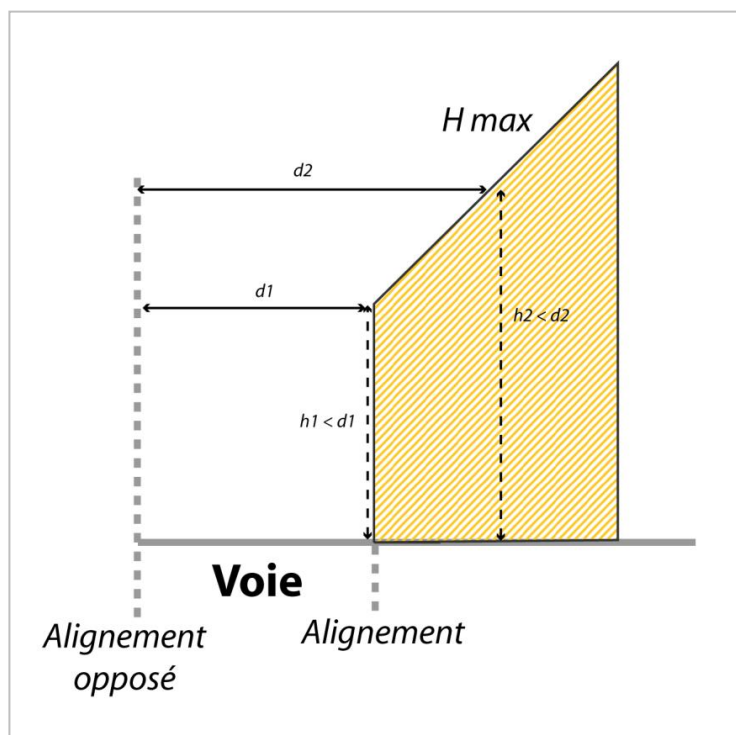


Illustration de la règle d'implantation par rapport à la voie desservant le projet en zone A



## 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

### **ARTICLE A 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### 7.1. Règle générale

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé

## **ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes aux constructions d'habitation :**

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **7 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

#### **Pour les autres constructions :**

- La hauteur maximale est fixée à **12 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (ou à la sablière).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

## **ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### 11.3 - Volumétrie / Aspect général :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### 11.4 - Couleurs

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### Teintes des menuiseries

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### 11.5. - Toitures / Lucarnes

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment**
- **Plaque de fibrociment teintée ou bac acier,** matériaux à utiliser de manière préférentielle pour les bâtiments agricoles

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,

- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées
- Les tôles transparentes.

**Exceptions :**

**Les toitures terrasses** sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont également autorisées dans le cas d'extensions ou d'annexes.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

**11.6. – Façades / Percements et ouvertures**

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **pierre, bois.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations et les bâtiments agricoles.**
- **Bac acier laqué dans une couleur compatible avec le présent règlement pour les bâtiments agricoles**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

**Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

**Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément ou ensemble patrimonial identifié au titre de l'article L 123-1-5 III-2° CU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces

dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en parpaings enduits au mortier de chaux soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie.
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole pourront être réalisées en parpaings non enduits.

#### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole pourront être réalisées en parpaings non enduits.

### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

### **ARTICLE A / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

- *Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :*

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

### **ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

### **ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

### **ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## **Chapitre 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah**

### **ARTICLE Ah 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah2.

### **Article Ah 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015).  
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
2. La réalisation d'annexes aux constructions principales à destination d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Dans tous les cas, la réalisation des annexes ne devra pas générer de nuisances vis-à-vis des constructions d'habitation voisines.
3. La réalisation d'annexes aux constructions principales à destination d'activités artisanales, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour les habitations voisines et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
4. Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement (notamment l'article 18 relatif à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).
5. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
8. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
9. Des prescriptions d'isolation acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).



10. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.
11. Les piscines

### **Article Ah 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE Ah 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

#### o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE Ah 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE Ah 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

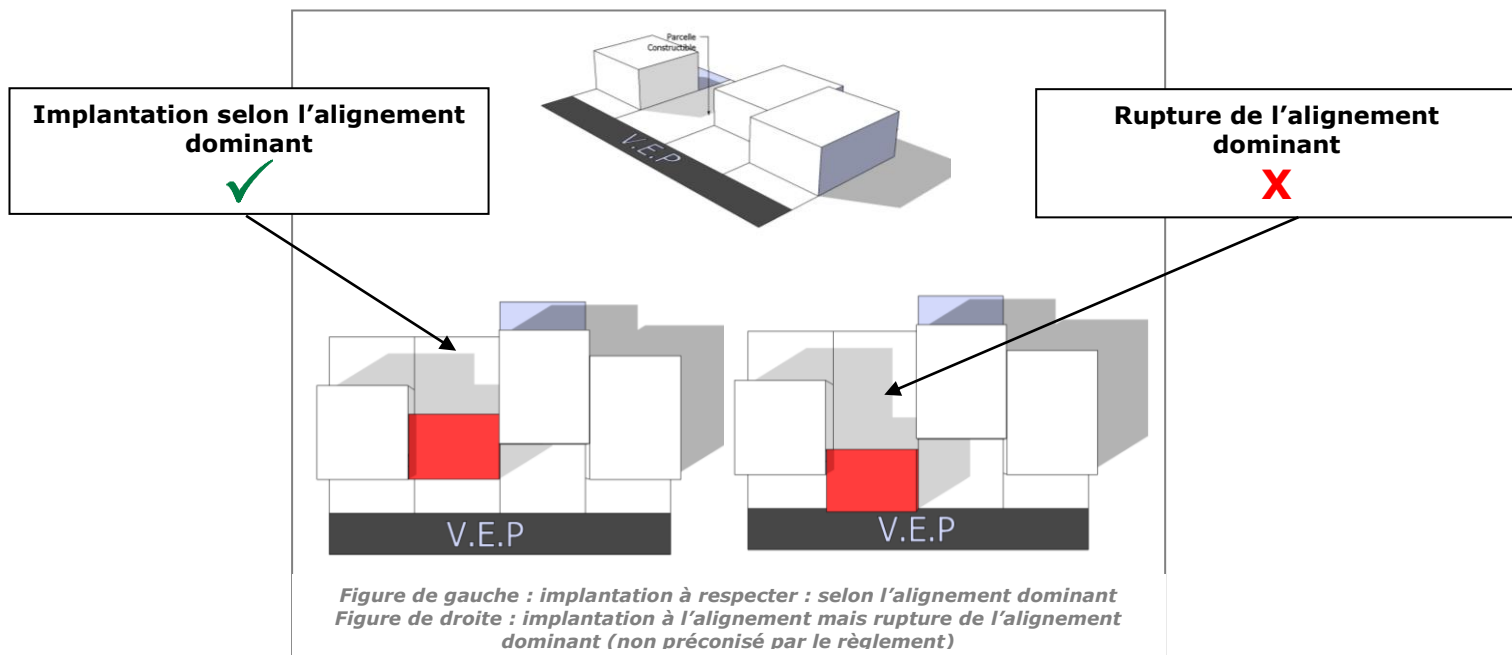
### **6.1. Le long des voies classées à grande circulation**

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

### **6.2. Le long des autres voies et emprises**

Les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise ou suivant l'alignement dominant des constructions voisines.



### 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ah 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

**Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

**7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

**7.2. Dispositions particulières****Dans l'ensemble de la zone :**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet est situé en deuxième rideau et au-delà.

**ARTICLE Ah 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE Ah 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ah 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

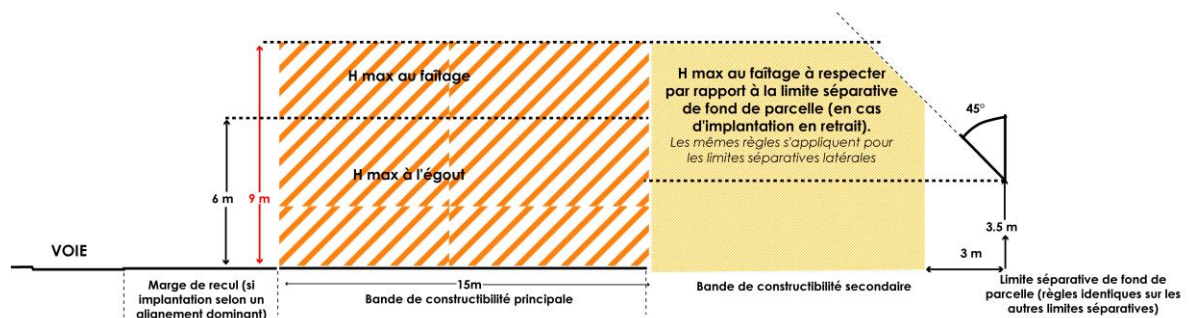
### **10.1. Règle générale**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres**



*Illustration de la règle de hauteur en zone Ah (vue en coupe)*

### **Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE Ah 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### **Teintes des menuiseries**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### 11.5. Toitures / Lucarnes

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées.
- Les tôles transparentes.

#### **Exceptions :**

**Les toitures terrasses** sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont également autorisées dans le cas d'extensions ou d'annexes.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

### 11.6. – Façades / Percements et ouvertures

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **Pierre, bois.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin



Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

### **Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément ou ensemble patrimonial identifié au titre de l'article L 123-1-5 III-2° CU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction : volumétrie générale, composition de la façade, ordonnancement et proportions des ouvertures, enduits de coloration naturelle, format des tuiles, lucarnes, cheminées, conservation des modénatures. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles ;

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

## **ARTICLE Ah / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places par logement, le garage étant compté pour une

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	place.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE Ah 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE Ah 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE Ah 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE Ah 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

Extrait du Rapport de Présentation :

### **CARACTERE DES ZONES N**

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans les zones N, les constructions ne sont pas par principe interdites par l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme.

On distingue :

- Le **secteur N** définissant de manière générale les espaces naturels à préserver.
- Le secteur **Nh** : il s'agit d'une zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitation existants. Seule l'évolution du bâti existant et la création d'annexes est autorisée au sein de la zone Nh  
**Un indice « p » spécifique** est identifié ponctuellement au niveau des ensembles urbains ou villageois présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique particulier et dont l'évolution et la préservation sont encadrées de manière plus stricte dans le présent règlement.
- Le secteur **Nha** défini en vue de permettre les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux haras (abris...)
- Le secteur **Nj** correspondant aux espaces naturels au sein desquels le caractère paysager et/ou cultivé doit être valorisé et préservé.
- Le secteur **Ns** au sein duquel sont autorisées les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs.
- Le secteur **Nt** au sein duquel sont autorisées les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs.
- Le secteur **Nv** au sein duquel sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aérodrome d'Argentan.

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015). »

## **Chapitre 14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,** sont admises, **sous conditions,** les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
2. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) et compatibles avec la vocation de la zone.
3. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
4. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
5. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
6. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).
7. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.
8. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels.
9. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
  - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;

10. Les changements de destination des constructions identifiées aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme et sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement (notamment l'article 18 relatif à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) et sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, en application de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme et sous réserve du respect des dispositions du PPRi.
11. L'extension limitée des constructions d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015).  
L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
12. La réalisation d'annexes aux constructions principales à destination d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle est rattachée.
13. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

**En secteur Ns uniquement,**

14. Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires aux activités sportives et de loisirs, sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

**En secteur Nv uniquement,**

15. Les constructions, installations, aménagements et travaux directement liés et nécessaires aux activités de l'aérodrome.

**En secteur Nt uniquement,**

16. L'extension des constructions d'habitation existantes et la réalisation d'annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015)
17. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation sous réserve :
  - De ne pas compromettre l'activité agricole
  - De présenter un intérêt architectural
  - D'être desservi par les réseaux
18. Les constructions, installations, aménagements et travaux liées aux activités touristiques et de loisirs

**En secteur Nj, uniquement :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux en lien avec l'affectation de la zone (local technique, stockage, abris de jardin...).

### **En secteur Nha, uniquement :**

Les constructions, installations, aménagements et travaux directement liés et nécessaires à l'activité équestre pratiquée sur site (abris pour animaux, locaux techniques...).

### **Article N 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

### **ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau de distribution d'eau potable, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

##### *o Eaux usées*

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

##### *o Eaux pluviales*

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du



projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

##### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

#### **6.1. Le long des voies classées à grande circulation**

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des

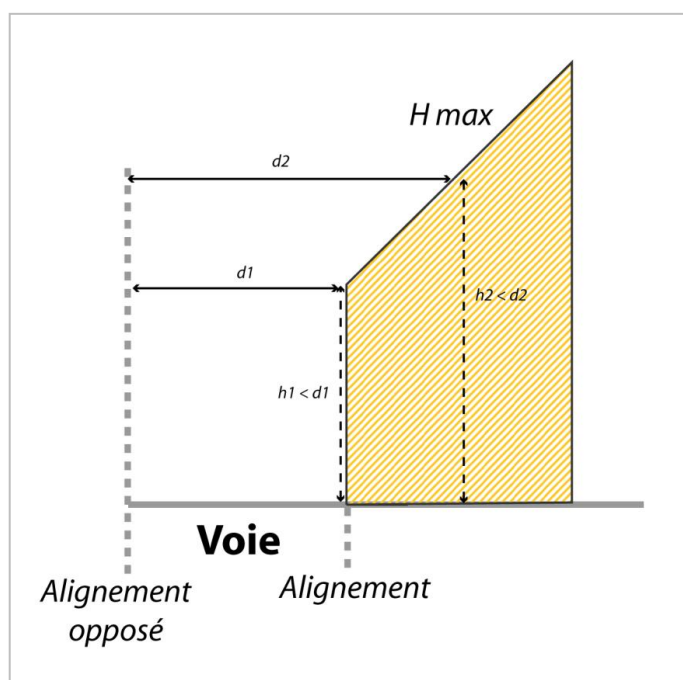
spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

## 6.2. Le long des autres voies et emprises

Les constructions peuvent être implantées :

- **En limite** de voie ou d'emprise
- **En recul** par rapport à la voie ou emprise

Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $D \geq H$ ).



*Illustration de la règle d'implantation par rapport à la voie desservant le projet en zone N*

### En secteur Nt uniquement :

La façade sur voie des constructions nouvelles doit être implantée dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

## 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

## **ARTICLE N 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

### **7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL**

### **En dehors de la zone Nt :**

Non réglementée

### **En zone Nt uniquement :**

L'emprise au sol maximale est délimitée suivant les secteurs délimités à l'Oriente d'Aménagement relative au secteur de l'Hermitage :

- 30% dans le secteur des résidences de tourisme (zone vert foncé)
- 40% dans le secteur de l'hôtellerie (zone bleu foncé)
- 10% dans le secteur des pâturages (zone jaune)
- 10% dans le secteur du golf (zone vert)
- 40% dans le secteur de la ferme (zone vert clair)

## **ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Règle générale**

#### **En zone N, Nha :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes aux constructions d'habitation :**

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **7 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

#### **Pour les autres constructions :**

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée. Dans tous les cas les projets devront se limiter aux stricts besoins de l'activité et veiller à la meilleure intégration paysagère possible du bâtiment.

#### **En zone Ns :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

#### **En zone Nv :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

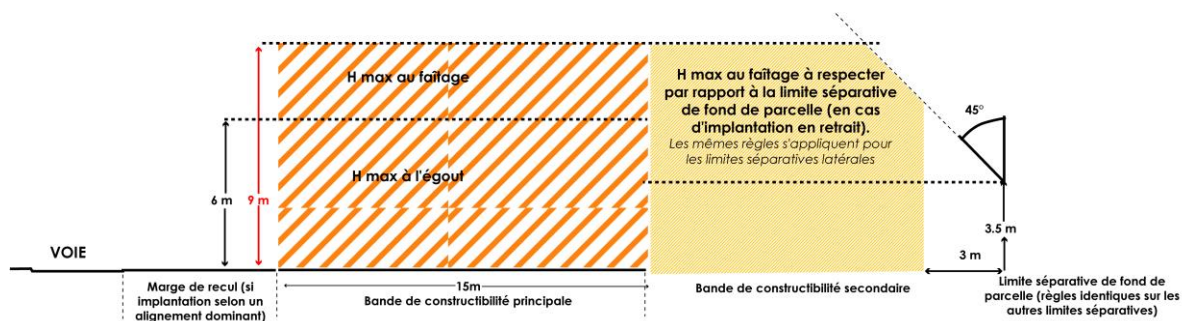
#### **En zone Nt et Nj :**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres**



*Illustration de la règle de hauteur en zone Nt (vue en coupe)*

## 10.2. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

## **ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 - Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

### 11.2 – Implantation / Adaptation au sol

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### 11.3 - Volumétrie / Aspect général :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou

ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

#### **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### **Teintes des menuiseries**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **11.5. - Toitures / Lucarnes**

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : **ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Tout type de bacs acier et de tôles métalliques, sauf pour les surfaces commerciales et artisanales,
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
- Les tôles transparentes.

### **Exceptions :**

**Les toitures terrasses** sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont également autorisées dans le cas d'extensions ou d'annexes.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

### **11.6. – Façades / Percements et ouvertures**

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **pierre, bois.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

### **Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément ou ensemble patrimonial identifié au titre de l'article L 123-1-5 III-2° CU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

#### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.



### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

### **ARTICLE N / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

#### **En zone Nt uniquement :**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ De leur nature ;</li><li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

### **- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :**

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.1 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de

l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

#### **ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

#### **ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

#### **ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

## Chapitre 15. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

### ARTICLE Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2.

### Article Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLUi (conseil communautaire du 16/11/2015), sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un logement supplémentaire. Le total des extensions est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015) ou à 60 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (16/11/2015).

L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

2. La réalisation d'annexes aux constructions principales à destination d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Dans tous les cas, la réalisation des annexes ne devra pas générer de nuisances vis-à-vis des constructions d'habitation voisines.
3. La réalisation d'annexes aux constructions principales à destination d'activités artisanales, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour les habitations voisines et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
4. Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances notamment vis-à-vis des activités agricoles et sous réserve du respect des dispositions générales du présent règlement (notamment l'article 18 relatif à la règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).
5. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
7. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.
8. Pour les terrains situés au sein d'un périmètre de risque (périmètres figurés sur l'annexe au règlement spécifique à la définition de ces périmètres), les constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter les dispositions générales du règlement et plus particulièrement les articles 12 à 17 des dispositions générales).
9. Des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées pour les projets situés à l'intérieur des secteurs concernés par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe n° 5.X).

10. Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux.
11. Les piscines

### **Article Nh 3 / ACCES ET VOIRIE**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- Permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,

#### **En cas de servitude de passage :**

Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

#### **3.2. Caractéristiques des accès :**

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

#### **- Hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les créations d'accès feront l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire...

## **ARTICLE N° 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement et eaux pluviales**

#### o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

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

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif 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.

#### o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

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 de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N° 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE N° 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

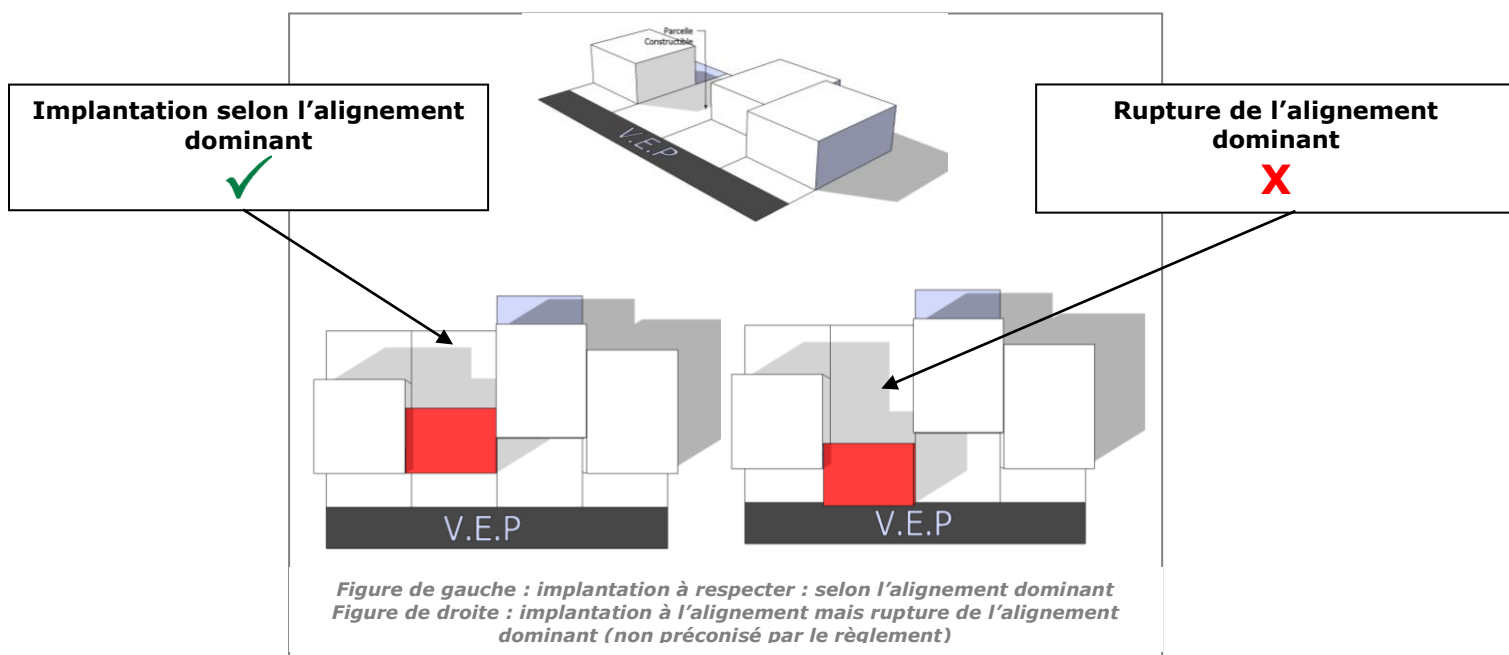
### **6.1. Le long des voies classées à grande circulation**

Les implantations des constructions, installations, aménagements et travaux doivent respecter, hors agglomération, les dispositions de l'article L111-1-4 :

- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A88**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.
- Interdiction des constructions ou installations **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 924, 926 et 958**, sauf cas particuliers mentionnés au Code de l'Urbanisme (bâtiments d'exploitation agricole, changement de destination de constructions existantes...) ou réalisation d'une étude spécifique justifiant des spécificités locales et définissant des règles spécifiques intégrant les problématiques de qualité de l'urbanisme et des paysages, de nuisances et de sécurité.

### **6.2. Le long des autres voies et emprises**

Les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise ou suivant l'alignement dominant des constructions voisines.



### 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est implantée en second rideau et au-delà
- Lorsque la construction projetée est une annexe de moins de 25 m<sup>2</sup>.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante d'intérêt patrimonial ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N° 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet.



**Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

**7.1. Règle générale**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- **D'une limite séparative latérale à l'autre** (ordre continu)
- **Sur une des deux limites séparatives** (ordre semi-continu)
- **En retrait par rapport aux limites séparatives latérales** (ordre discontinu)

En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L > H/2$  et  $L > 3$  m). Cette disposition ne concerne pas les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup>.

**7.2. Dispositions particulières****Dans l'ensemble de la zone :**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètre
- Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet concerne des saillies ponctuelles ou des ouvrages techniques.
- Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet est situé en deuxième rideau et au-delà.

**ARTICLE Nh 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE Nh 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

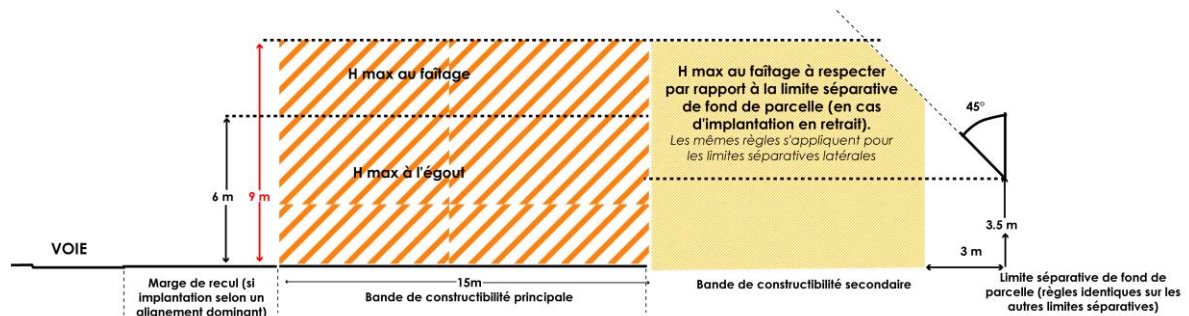
### **10.1. Règle générale**

**A l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à **6 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres (R+1+C ou R+1+attique)**.

**Au-delà d'une bande de 15 mètres** mesurée depuis l'alignement de la voie desservant le projet :

- La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à **3.5 mètres**
- L'angle maximal est de 45°
- La hauteur maximale au faîtage est fixée à **9 mètres**



*Illustration de la règle de hauteur en zone Nh (vue en coupe)*

### **Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2. Dispositions particulières**

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de la règle générale à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.

Dans le cas de constructions, installations en toiture terrasse, un dépassement de hauteur pour les ouvrages techniques, non visibles depuis le domaine public, pourra être autorisé.

## **ARTICLE N° 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **11.2 – Implantation / Adaptation au sol**

L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines. La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

### **11.3 - Volumétrie / Aspect général :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- L'unité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région (enduits clairs ou ocrés, pierres calcaires, briques...), afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### **11.4 - Couleurs**

La couleur des matériaux utilisés quelle que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère issues des matériaux traditionnellement utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse et ardoises pour les couvertures).

Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

En dehors des constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services... les couleurs criardes ou très foncées sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont laissés naturels ou peints d'une couleur qui s'intègre à son environnement immédiat ou aux constructions existantes situées à proximité.

#### **Teintes des menuiseries**

Toutes les menuiseries d'une même façade devront présenter une teinte identique pour assurer une homogénéité de la façade.

Les teintes existantes observées sont relativement homogènes pour les menuiseries : blanc, bois naturel ou teinté, voir bordeaux et surtout camaïeux de vert à bleu ciel.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### 11.5. Toitures / Lucarnes

Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : ardoise naturelle, tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Tuile à pureau plat,**
- **Ardoise fibrociment,**

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres qu'ardoises ou tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.

Sont interdits :

- Tuile de tonalité rouge,
- Ardoise dite « losangée »,
- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin
- Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
- Les tôles transparentes.

#### **Exceptions :**

**Les toitures terrasses** sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet comportant une approche environnementale et la recherche d'économies d'énergie ou dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, visant notamment à maintenir des vues sur le paysage ou à s'adapter à la topographie (fortes pentes). Dans ce cas les toitures stockantes ou végétalisées seront privilégiées. Les toitures terrasses sont également autorisées dans le cas d'extensions ou d'annexes.

Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.

### 11.6. – Façades / Percements et ouvertures

L'emploi des matériaux traditionnels suivant est vivement recommandé : **pierre, bois.**

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont conseillés ou interdits :

Sont conseillés :

- **Enduit de tout type, avec éventuellement de la brique ou des pierres taillées,**
- **Pierre naturelle de pays,**
- **Bardage bois, notamment pour les annexes aux habitations.**
- **Tout autre type de matériau sous réserve d'être pérenne dans le temps et de s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural cohérent (à l'échelle de la construction et à l'échelle de l'environnement immédiat du projet).**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement,

- Les matériaux à base de goudron, excepté pour les abris de jardin

Les coffres de volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants dans la limite de 20cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40m.

### **Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément ou ensemble patrimonial identifié au titre de l'article L 123-1-5 III-2° CU**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction : volumétrie générale, composition de la façade, ordonnancement et proportions des ouvertures, enduits de coloration naturelle, format des tuiles, lucarnes, cheminées, conservation des modénatures. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Tous les éléments de décor existants d'origine ou de qualité en façade ou en toiture (encadrements, linteaux et seuils des percements, cheminées, lucarnes...) seront maintenus ou mis en valeur.

### **11.7. Annexes et vérandas**

Les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et les vérandas pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toitures différentes, sous réserve de respecter les couleurs des matériaux de l'habitation existante.

Les vérandas s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient : rythmes et percements de la construction principale. La structure sera de qualité de type acier, bois, aluminium.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes, généralement constituées de murs moellons apparents ou enduits, ou de murs bahut surmontés d'une grille seront conservées ou restaurées.

#### **A l'alignement :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie
- De poteaux de bois
- De haies naturelles

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

#### **Sur les limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées :

- De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- D'une haie vive d'essence autochtone doublée ou non d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique.
- De tout autre dispositif constitué de matériaux de qualité et durables dans le temps.
- De haies naturelles.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

#### **11.9. Energies renouvelables**

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **Exceptions :**

- Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

### **ARTICLE Nh / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1 Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

#### **12.2. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Logement	2 places par logement, le garage étant compté pour une place.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De leur nature ;</li> <li>○ Du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ De leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>
Exploitation agricole	Sans objet

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

### **12.3. Modalités de réalisation**

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

### **12.4. Dispositions particulières**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- S'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées.
- S'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale et en cas d'absence de possibilité de création de places de stationnement dans l'environnement immédiat, le projet pourra exceptionnellement être autorisé sans que le nombre de places exigé ne soit atteint.

## **ARTICLE Nh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces végétalisés**

Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur caractère local. Les haies composées des essences suivantes sont interdites : thuya, cupressus, laurier palme.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

- Le long du réseau routier départemental, hors agglomération :

En bordure du domaine routier départemental, hors agglomération, les plantations de plus de 2 mètres de hauteur doivent présenter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public. Ce recul minimum est réduit à 0.5 m en cas de plantation d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus de la hauteur de la route départementale considérée.

## **13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal**

### **13.2.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres identifiés et figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés autant que possible, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager planté à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et planté du secteur.

## **ARTICLE Nh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

## **ARTICLE Nh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE Nh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.